

2012

CURATELA:

**Associazione Profess.le
LA CONCORDIA**

IL TECNICO

Ing. Vincenzo SCHIRINZI

**CONSULENZA TECNICO-PERITALE PER LA STIMA DEI BENI
IMMOBILI E DELLE ATTREZZATURE DELLA DITTA "FONTI
DELLA SILA S.r.l." IN AMBITO DI PROCEDURA
FALLIMENTARE PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA**

RELAZIONE



IL TECNICO

ING. VINCENZO SCHIRINZI

COSENZA LI, DICEMBRE 2012



INDICE

- 1. PREMESSA
- 2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITA' AZIENDALE
- 3. BENI IMMOBILI - FABBRICATI E TERRENI
- 4. BENI IMMOBILI - TITOLARITA' E PROVENIENZA
- 5. BENI IMMOBILI - PREGIUDIZIALI DI TIPO IPOTECARIO
- 6. BENI IMMOBILI - CONSISTENZE E TIPOLOGIA
 - 6.1. FABBRICATI
 - 6.1.1. CAPANNONE STOCCAGGI ED IMBALLAGGI
 - 6.1.2. CAPANNONE LAVORAZIONE
 - 6.1.3. CAPANNONE ACQUE
 - 6.1.4. PALAZZINA UFFICI
 - 6.1.5. CENTRALE ENEL E ALTRI PICCOLI MANUFATTI
 - 6.1.6. SISTEMAZIONI ESTERNE E OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI
 - 6.2. TERRENI
- 7. BENI IMMOBILI - CONFORMITA' E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA
 - 7.1. FABBRICATI
 - 7.2. TERRENI
- 8. BENI IMMOBILI - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE COMMERCIALE
 - 8.1. FABBRICATI
 - 8.2. SISTEMAZIONI ESTERNE E OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI
 - 8.3. TERRENI
- 9. BENI MOBILI - MACCHINARI E ATTREZZATURE
- 10. BENI MOBILI - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE RESIDUO
- 11. CONCLUSIONI



APPENDICE

A	Dati societari e tipologia sorgente
B	- Certificazione di destinazione urbanistica terreni - Tabella V. A.M. Commissione Provinciale Espropri Provincia di Cosenza - Estratto Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio - Tabella di attualizzazione del valore di acquisto Beni Immobili
C	Tavola N°01: Inquadramento Geografico
D	Tavola N°02: Stralcio Catastale - Ortofoto
E	Tavola N°03: Foglio 137 particella n°83 - Zonizzazione di superficie occupata per differente destinazione d'uso
F	Tavola N°04: Foglio 137 particelle nn° 59 - 60 -81 - 88 - Zonizzazione della superficie Agricola (E) e Produttiva (D)
G	Tavola N°05: Foglio 137 particelle nn° 59 - 60 -81 - 88 - Zonizzazione della superficie Agricola (E) e Produttiva (D)
H	Tavola N°06: Foglio 137 - Particelle Catastali a destinazione Agricola (E)
I	Tavola N°07: Foglio 150 - Particelle Catastali a destinazione Agricola (E)
L	Tavola N°08: Foglio 129 - Particelle Catastali a destinazione Agricola (E)
M	Tavola N°09: Foglio 151 - Particelle Catastali a destinazione Agricola (E)
N	Foglio 137 particella 83 - Rilievo Strumentale
O	Tavola N°11: Computo Metrico Estimativo valore ricostruzione a nuovo beni immobili e opere di urbanizzazione a servizio degli stessi
P	Tavola N°12: Schematizzazioni e Lay-out grafici delle attrezzature
Q	Tavola N°13: Schede specifiche e valore attrezzature



ALLEGATI DOCUMENTALI

Allegato N°01	Comunicazioni e Verbali
Allegato N°02	Documentazione acquisita in Catasto: <i>Particella n.83 - Tipo Mappale - Stralci di mappa - Visure Altre particelle - Stralci di mappa - Visure</i>
Allegato N°03	Documentazione Acquisita c/o Uffici Comunali: <i>Certificazione destinazione urbanistica - Stralcio PRG e NTA - Stralci progettuali - Concessioni - Certificazioni di agibilità</i>
Allegato N°04	Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
Allegato N°05	Atti notarili di provenienza proprietà: - Notaio Leucio Gissonna del 12/07/1996 - Notaio Leucio Gissonna del 08/01/1998 - Notaio Leucio Gissonna del 15/06/2000 Atti notarili di variazione societaria: - Notaio Leucio Gissonna del 20/07/2000 - Notaio Leucio Gissonna del 20/06/2003
Allegato N°06	Beni Immobili - Rilievo Fotografico
Allegato N°07	Attrezzature - Rilievo Fotografico



RELAZIONE

1. PREMESSA

Nel corso della procedura di esecuzione immobiliare n°204/2007 c/o il Tribunale di Cosenza, contro la ditta "Fonti della Sila S.r.l.", sono stato nominato CTU nell'Udienza del 27.04.2010.

In data 26/10/2010, ad attività peritali in corso, la procedura esecutiva è stata interrotta per intervenuto fallimento della ditta esecutata con conseguente nomina del Curatore Fallimentare che, con nota del 17/10/2011, ha rinnovato al sottoscritto l'incarico di *"perito estimatore dei beni della società Fonti della Sila s.r.l."* dichiarata fallita.

Si è dato quindi nuovo impulso alle attività propedeutiche per l'acquisizione dei documenti necessari all'espletamento del mandato potendo però dare fattivo inizio alle attività di valutazione e stima solo in data 12/07/2012 allorquando è stato possibile accedere ai locali ed ai beni di che trattasi giusta disponibilità della società dei beni Acqua Sila S.r.l., attualmente nella disponibilità dei beni Acqua Sila S.r.l., manifestata con nota scritta del 29/06/2012.

Il presente elaborato costituisce, pertanto, relazione di stima economica circa il più probabile valore di mercato i beni immobili e del più probabile valore residuo dei macchinari ed attrezzature di proprietà della ditta "Fonti della Sila S.r.l."

Unitamente alla determinazione del valore economico di mercato si è ritenuto fornire, inoltre, una serie di informazioni di carattere generale, circa l'attività aziendale, nonché di carattere tecnico-amministrativo relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili oggetto di valutazione, informazioni sulla esistenza o meno di gravami di natura vincolistica o ipotecari sui medesimi e quanto altro ritenuto utile al fine di perizia.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITA' AZIENDALE

L'attività aziendale svolta dalla società oggetto di fallimento consiste nell'emungimento, imbottigliamento e commercializzazione di acqua oligominerale derivata dalle sorgenti Serra Policaretto della Sila, tutte in Comune di Acri (CS), per effetto D.M. n.3228 del 06/12/1999 e del D.D.G. Regione Calabria n°151 del 20/10/2002.

L'attività di imbottigliamento avviene all'interno di stabilimenti ubicati in località Policaretto, ricadenti all'interno di un'area perimetrata, all'interno di un comparto urbanistico produttivo, e coincidente con la particella catastale di cui al foglio 137 n.83,

Gli approvvigionamenti idrici necessari sono ricavati da acquiferi posti in terreni che, dal punto di vista geografico, ricadono nel bacino idrografico del Torrente Mucone lungo il bordo nord-occidentale del massiccio della Sila Grande nonché, più in particolare, lungo la fascia compresa tra la cresta di serra Policaretto ed il Torrente Ceraco in una zona altimetrica compresa tra 770,00 e 980,00 m.s.l.m..

Il ciclo di lavorazione può essere, in estrema sintesi, così rappresentato:

- ✓ *captazione idrica e convogliamento dell'acqua all'interno di un comparto cisterne di immagazzinamento;*
- ✓ *comparto produzione bottiglie mediante preriscaldamento dello stampo e soffiaggio con annessa grande zona deposito bottiglie finite;*
- ✓ *comparto raddrizzamento e lavaggio bottiglie;*
- ✓ *comparto imbottigliamento;*
- ✓ *comparto di etichettamento;*
- ✓ *comparto di confezionamento;*
- ✓ *comparto di pallettizzazione;*



Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	137	59	178.690,00	Castagneto da frutto	97,14	215,87
ZONA PRODUTTIVA	137	59	30.300,00			

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	137	60	51.730,00	Castagneto da frutto	24,23	53,84
ZONA PRODUTTIVA	137	60	390,00			

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	137	81	10.308,00	Seminativo	23,97	47,94
ZONA PRODUTTIVA	137	81	12.900,00			

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	137	88	106.859,00	Seminativo	141,67	293,35
ZONA PRODUTTIVA	137	88	30.300,00			

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	150	03	100,00	Fabbr. Rur.	-	-
	150	04	43.220,00	Cast. Frutto	20,09	44,64
	150	05	8.920,00	Cast. Frutto	4,15	9,21
	150	171	120,00	Seminativo	0,12	0,25
	150	202	1.098,00	Seminativo	1,13	2,27
	150	204	43.932,00	Seminativo	45,35	90,76
	150	207	176.531,00	Cast. Frutto	82,05	182,34

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	129	328	250,00	Pascolo	0,04	0,06

Destinazione Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie Fondo (Mq.)	Coltura Catastale	Reddito Agrario (€)	Reddito Dominicale (€)
ZONA AGRICOLA	151	06	320,00	Pascolo	0,05	0,08



Le destinazioni urbanistiche assegnate ai terreni sono state dedotte da certificazione richiesta ed acquisita dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Acri (CS) mentre la superficie, i redditi agrari e dominicali e la tipologia di coltura sono stati dedotti da visure effettuate presso gli uffici del N.C.T. di Cosenza.

4. BENI IMMOBILI - TITOLARITÀ E PROVENIENZA

I beni sopra elencati sono pervenuti alla società "**HYDROCEM S.r.l.**", con sede in S. Vincenzo La Costa a seguito di:

- atto di compravendita del notaio Leucio Gissona del 12/7/1996 n.168863 di Rep. e n.34991 di Raccolta, trascritto il 22/7/1996 al n.16037 R.G. e n.13082 R.P. con il quale ha acquistato la **piena proprietà** dei terreni, ed annessi fabbricati rurali, tutti in Comune di Acri nonché rispettivamente identificati:
 - foglio 137 particelle nn. 58, 60, 65;
 - foglio 150 particelle nn. 3, 4, 5, 202, 204, 207, 459, 461, 462;
- scrittura privata di compravendita del notaio Leucio Gissona del 8/1/1998 n.182934 di Rep. e n.36887 di Raccolta, trascritto il 15/1/1998 al n.913 R.G. e n.818 R.P. con il quale ha acquistato i **diritti pari a 15/16** della piena proprietà dei terreni, ed annessi fabbricati rurali, tutti in Comune di Acri nonché rispettivamente identificati:
 - foglio 129 particella n. 328;
 - foglio 137 particelle nn. 83, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 27, 28, 30, 31, 57, 59, 63, 64;
 - foglio 150 particella n. 171;
 - foglio 151 particella n. 6;
- atto di compravendita del notaio Leucio Gissona del 15/6/2000 n.217074 di Rep. e n.40272 di Raccolta, trascritto il 21/6/2000 al n.12396 R.G. e n.9149 R.P. con il quale ha acquistato i **diritti pari a 1/16** della piena proprietà dei terreni, ed annessi fabbricati rurali, tutti in Comune di Acri nonché rispettivamente identificati:
 - foglio 129 particella n. 328;
 - foglio 137 particelle nn. 83, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 27, 28, 30, 31, 57, 59, 63, 64;
 - foglio 150 particella n. 171;
 - foglio 151 particella n. 6;
- con atto del notaio Leucio Gissona del 20/7/2000 n.218343 di Rep. e n.40412 di Raccolta, trascritto il 10/8/2000 al n.16338 R.G. e n.12057 R.P. la società HYDROCHEM srl ha modificato la propria ragione sociale in "**FONTI POLICARETTO DELLA SILA S.r.l.**" con sede legale in S. Vincenzo La Costa (CS);
- con atto del notaio Leucio Gissona del 20/6/2003 n.261546 di Rep. e n.44453 di Raccolta, trascritto il 10/7/2003 al n.17677 R.G. e n.13078 R.P. la società Fonti Policaretto della Sila srl ha modificato la propria ragione sociale in "**FONTI DELLA SILA S.r.l.**" con sede legale in Roma.

5. BENI IMMOBILI - PREGIUDIZIALI DI TIPO IPOTECARIO

Per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, si è evidenziato quanto segue:

- 1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 13/06/2001 al n°12522 del Registro Generale e

n°1559 del Registro Particolare, in **favore** di **Banca Nazionale del Lavoro spa** con sede a Roma, **contro** la società **Fonti Policaretto della Sila srl** con sede a S. Vincenzo La Costa (CS), gravante per la quota di 1/1, del diritto di proprietà per la complessiva somma di € 1.735.295,18;

- 2) **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 06/07/2004 al n°18203 del Registro Generale e n°2659 del Registro Particolare, in **favore** della società **Alpha Milano srl** con sede a Milano, **contro** la società **Fonti della Sila srl** con sede a Roma, gravante per la quota di 1/1, del diritto di proprietà per la complessiva somma di € 570.000,00;
- 3) **Verbale di Pignoramento Immobiliare** trascritto in data 20/02/2008 al n°5615 del Registro Generale e n°3908 del Registro Particolare, in **favore** della società **Dodaro Pietro - Impresa LL.PP.** con sede a Rende (CS), **contro** la società **Fonti della Sila srl** con sede ad Acri (CS), gravante per la quota di 1/1, del diritto di proprietà per la complessiva somma di € 570.000,00;
- 4) **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento** trascritto in data 29/09/2010 al n°31145 del Registro Generale e n°21662 del Registro Particolare, in **favore** della **Massa di Creditori del Fallimento "Fonti della Sila srl"**, **contro** la società **Fonti della Sila srl** con sede ad Acri (CS);

6. BENI IMMOBILI - CONSISTENZE E TIPOLOGIA

6.1 FABBRICATI

Trattasi di un complesso industriale costituito da più corpi di fabbrica, differenziati per funzionalità e consistenza, realizzati in fasi successive ed adibiti sostanzialmente a totale supporto dell'attività svolta dalla società proprietaria che risulta essere quella di imbottigliamento e commercializzazione di acqua minerale.

Il complesso è classificato Ente Urbano di categoria D/7, incide interamente in territorio comunale di Acri alla località toponomasticamente denominata "Policaretto", ed occupa porzioni di suolo catastalmente individuate al foglio di mappa n°137 **particella n°83 sub 1** in ditta "**Fonti Policaretto della Sila S.r.l.**"

L'esame degli estratti di mappa acquisiti in catasto ha evidenziato un impianto planimetrico sostanzialmente coincidente con la situazione reale, fatta eccezione per modesti corpi di fabbrica non riportati in mappa, il tutto per come riscontrabile nella sovrapposizione tra ortofoto ed estratti di mappa riportata in allegato.

Per quanto attiene la consistenza dei beni incidenti all'interno del perimetro dell'area più propriamente produttiva questa è stata determinata sulla scorta di dedicato rilievo strumentale di tipo topografico che ha consentito l'extrapolazione del dettaglio superficiale degli immobili, delle aree incolte, di quelle sistemate a verde e/o a vario titolo pavimentate, nonché il rilievo della esistenza e della tipologia di opere e manufatti inquadrabili nell'ambito delle Opere di Urbanizzazione del comparto intese quali fognature e reti idriche, impianti di illuminazione stradale, opere di contenimento quali murature perimetrali, accessi carrabili e pedonali e quant'altro funzionale all'utilizzo del lotto a fini industriali.

In particolare sono state in dettaglio rilevate le seguenti superfici:



TABELLA 3 - SUPERFICI AZIENDALI DI PRODUZIONE E AMMINISTRAZIONE

ATTIVITA'-FUNZIONE	Superficie Commerciale (Mq.)	Superficie occupata al suolo (Mq.)
CAPANNONE IMBALLAGGI E STOCCAGGI - (A)	5.171,57	5.024,21
CAPANNONI LAVORAZIONE - (B)	3.165,91	3.020,12
CAPANNONE ACQUE - (C)	666,49	666,49
PALAZZINA UFFICI (mq.139,82 x 3) - (D)	419,84	139,95
SUB TOTALE 1	9.423,56	8.850,77

TABELLA 4 - SUPERFICI AZIENDALI PER SERVIZI DI SUPPORTO E URBANIZZAZIONE

ATTIVITA'-FUNZIONE	Superficie Commerciale (Mq.)	Superficie occupata al suolo (Mq.)
CABINA ENEL LAVORAZIONE	93,18	93,18
CENTRALE A VAPORE ED ALTRE FUNZIONI	69,31	69,31
OPERE DI		
URBANIZZAZIONE		
Pavimentazioni Carrabili e Pedonali	13.522,08	13.522,08
Aree sistemate a Verde Attrezzato	1.570,52	1.570,52
Aree di terreno incolto	15.041,81	15.041,81
SUB TOTALE 2	30.297,33	30.296,90
TOTALE SUPERFICIE PARTICELLA		39.147,54

6.1.1 Capannone Imballaggi e Stoccaggi

Trattasi di capannone a pianta rettangolare con impianto planimetrico a tre campate, di cui la centrale con luce libera 24,50 mt. e le laterali con luce libera 12,50 mt., realizzato con struttura interamente prefabbricata costituita da travi e pilastri in C.A.P. ancorati al terreno mediante plinti a bicchiere opportunamente collegati con travi/cordoli il tutto in c.a. gettato in opera.

La copertura è costituita da "copponi" in C.A.V, in parte sfinestrati per la luminosità interna, con pendenza a doppia falda sui lati più lunghi mentre le pannellature di tompagno laterali sono del tipo liscio nel medesimo materiale ed accolgono ampie finestre a nastro che contribuiscono alla luminosità ed areazione del locale.

Una piccola porzione del manufatto, in zona nord, è soppalcata in due livelli rifiniti con modalità "non industriale" in quanto area destinata ad uffici; l'area interna al capannone è priva di divisioni nonché pavimentata con massetto di tipo industriale spolveratura al quarzo.

La struttura di che trattasi, all'interno della quale avviene la fase finale della lavorazione essendovi allocati l'area pallettizzazione ed avvolgimento, è posta in diretta comunicazione con l'area più propriamente produttiva mediante ampio vano luce, privo d'infilso, ricavato nella pannellatura di tompagno.

L'impiantistica è di tipo canonico industriale.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio appare buono.

6.1.2 Capannone Lavorazione

Trattasi di capannone/i con impronta planimetrica complessiva di forma geometricamente regolare e pianta ad L il tutto con impianto ad unica campata che da un lato presenta ampiezza libera pari a 26.5 mt. mentre dall'altro luce libera pari a 20,50 mt.; anche in questo caso si rileva una struttura in elevazione di tipo prefabbricata costituita pilastri in



C.A.P. ancorati al terreno mediante plinti a bicchiere opportunamente collegati con travi/cordoli il tutto in c.a. gettato in opera.

La copertura è realizzata in legno lamellare a più ordini di travi che determina una tipologia complessiva del tipo a "padiglione" ove si riscontrano travatura principale di altezza 1,3 mt., travi secondarie di collegamento nonché terzo ordine costituito da arcareggi sempre in legno lamellare sui quali è fissato il tavolato nel medesimo materiale. Tutta la struttura presenta opportuna controventatura costituita da tiranti in acciaio disposti sia a croce che in diagonale.

Le pannellature di tompagno laterali sono del tipo lavorate con effetto "granigliato" che nella parte superiore accolgono ampie finestre a nastro che assicurano la luminosità ed areazione del locale.

Una ampia zona interna del manufatto, in zona ovest, è soppalcata in due livelli rifiniti con modalità "non industriale" in quanto area destinata a spogliatoio, locali mensa e deposito, al piano terra, nonché interamente con funzioni di uffici e laboratorio di analisi al piano primo.

L'area interna risulta priva di divisioni fatta eccezione per una piccola porzione sul lato est ove è stata ricavata, mediante divisione non a tutta altezza, uno spazio deposito imballaggi e materie prime semilavorate nonché zona stoccaggio componentistica di ricambio a supporto delle macchine di lavorazione.

La pavimentazione risulta in parte di tipo industriale con spolveratura al quarzo (zona deposito e zona processi di preparazione bottiglie, nonché pavimentata con piastrelle di tipo ceramico nella restante porzione più propriamente produttiva.

L'impiantistica è di tipo canonico industriale.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio appare buono.

6.1.3 Capannone Acque

Trattasi di capannone con impianto planimetrico rettangolare regolare ad unica campata di ampiezza pari a circa 18 mt. che presenta struttura identica a quella del fabbricato precedentemente descritto e precisamente di tipo prefabbricata costituita pilastri in C.A.P. ancorati al terreno mediante plinti a bicchiere opportunamente collegati con travi/cordoli il tutto in c.a. gettato in opera.

La copertura, anche in questo caso, è realizzata in legno lamellare a più ordini di travi e tipologia complessiva del tipo a "padiglione" ove si riscontrano travature principali di altezza 1,0 mt., travi secondarie di collegamento nonché terzo ordine costituito da arcareggi sempre in legno lamellare sui quali è fissato il tavolato sempre legno. Tutta la struttura presenta opportuna controventatura costituita da tiranti in acciaio disposti sia a croce che in diagonale.

Le pannellature di tompagno laterali sono del tipo lavorate con effetto "granigliato" che accolgono, nella parte superiore, finestre a nastro che assicurano luminosità ed areazione del locale.

L'area interna è suddivisa sostanzialmente in tre zone di cui la prima accoglie la cosiddetta "zona acqua" ove trovano collocazione grandi serbatoi di accumulo in acciaio zincato, i sistemi di pompaggio per l'imbottigliamento ed i sistemi di pompaggio per l'antincendio aziendale; la seconda e terza zona, separate dalla prima da tramezzatura in muratura, ospitano aree impiantistiche a servizio della produzione.

La pavimentazione risulta di tipo industriale con spolveratura al quarzo (zona stoccaggio acque) nonché pavimentata con battuto di cemento nei restanti locali.

L'impiantistica è di tipo canonico industriale.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato appare buono, nelle porzioni adibite a deposito acqua, mediocre nelle rimanenti porzioni.



6.1.4 Palazzina Uffici

Trattasi di fabbricato a tipologia residenziale elevantisi per un due piani fuori terra oltre seminterrato con funzioni di garage. Il fabbricato ha una incidenza al suolo pari a circa 140 mq. e si sviluppa su pianta geometricamente quadrangolare circoscritta sul lato interrato da muratura in c.a. che realizza una porzione intercapedine a protezione del fabbricato stesso.

La struttura portante è del tipo a telai ortogonali costituiti da travi e pilastri in c.a. ancorati al suolo mediante travi rovesce sempre in c.a., orizzontamenti di piano (solai) e copertura del tipo in latero-cemento parzialmente gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati in c.a.p. e soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armato gettato in opera.

La muratura di tompagno è del tipo a cassa vuota con camera d'aria interna sulla quale sono posti gli infissi che risultano del tipo in alluminio preverniciato e vetro camera, ad uno o due battenti, protetti esternamente da persiane alla romana con alette fisse sempre in alluminio preverniciato.

Gli spazi interni, accessibili mediante infissi di porta in legno di tipo tamburato, risultano opportunamente divisi ospitando la zona accettazione/uffici al piano terra mentre la zona soprastante è allestita con uffici dirigenziali e sale riunioni.

Il collegamento ai piani è assicurata da ampio vano scala dal quale è raggiungibile anche il piano seminterrato adibito a garage.

La dotazione impiantistica è di tipo classica ed adeguata alle funzioni richieste di ufficio e direzione.

Lo stato di conservazione appare del fabbricato appare buono.

6.1.5 Centrale Enel e altri piccoli manufatti

Trattasi di due modesti fabbricati a tipologia industriale ad un solo piano fuori terra con funzioni di centrale elettrica e centrale a vapore allo stato entrambe in stato di degrado e vetustà. Presentano una superficie complessiva pari a circa 162,00mq.

Si sviluppano su piante rettangolari con strutture portanti del tipo in muratura poggianti al suolo su piastre di fondazione con solaio di copertura del tipo in latero-cemento parzialmente gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati in c.a.p. e soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armato gettato in opera.

Gli spazi interni, accessibili mediante n°5 infissi di porta in ferro ad uno e due battenti e dotate di fessurazioni per prese d'aria, risultano divisi in cinque ambienti contenenti all'interno apparecchiature in stato di totale degrado.

La dotazione impiantistica è ormai praticamente inesistente; come già detto lo stato di conservazione generale del fabbricato appare pessimo, per quanto attiene la centrale Enel, nonché accettabile in riferimento alla centrala a vapore.

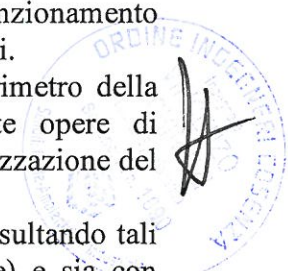
6.1.6 Opere di urbanizzazione funzionali all'attività aziendale

Come risulta evidente dai rilievi fotografici, dal rilievo strumentale e dalle tavole grafiche allegate, tutta l'area produttiva risulta delimitata da muratura di cinta in parte con soprastante inferriata metallica ed in parte in sola muratura in c.a. che, per alcuni tratti, è rivestita in pietrame.

Esistono n°4 accessi di cui n°2 carrabili e protetti da cancellate a funzionamento elettrico nonché n°2 accessi pedonali in prossimità della palazzina adibita ad uffici.

All'interno dell'area produttiva, che sostanzialmente coincide con il perimetro della particella n°83 del foglio di mappa n°137, sono state realizzate svariate opere di urbanizzazione necessariamente funzionali all'attività produttiva e di commercializzazione del prodotto finito.

Si rileva, pertanto, una porzione di suolo destinata a viabilità carrabile risultando tali porzioni sistemate sia con pavimentazioni flessibili di tipo bituminoso (strade) e sia con



pavimentazioni rigide di tipo cementizio (piazze).

Tutto il perimetro dei capannoni e della palazzina uffici risulta allestito con marciapiedi pavimentati con mattonelle in cemento per la movimentazione pedonale in sicurezza.

Al centro del piazzale principale esiste ampia rotatoria con funzioni sia di regolamentazione del traffico veicolare e sia di arredo a verde essendovi all'interno disposta una vasca ornamentale contenente acqua e, perimetralmente alla stessa, del verde attrezzato con essenze arboree di tipo raso.

Si rilevano inoltre condutture idriche e fognanti per l'allontanamento delle acque meteoriche provenienti sia dai tetti che dal piazzale nonché impianto elettrico che alimenta punti luce (plafoniere) su strada disposti su pali metallici rastremati nonché punti luce (proiettori) disposti direttamente sulle tompagnature dei capannoni e relativo impianto di messa a terra.

Esiste inoltre rete antincendio ad anello costituita da tubazioni in acciaio parzialmente a vista il tutto comprensivo di pressurizzazione

6.2 TERRENI

Come risulta evidente dalla rappresentazione su tavole grafiche e stralci catastali allegati si evidenzia che i terreni facenti capo alla società in stato di fallimento risultano tutti incidenti in territorio comunale di Acri (CS) ed interessano i fogli catastali identificati ai nn°129, 137, 150 e 151.

Fatta eccezione per i terreni incidenti sulla particella n°83 del foglio n°137, ormai censita in catasto urbano quindi corti di terreno funzionali ai fabbricati di cui ai paragrafi precedenti, si tratta di un vastissimo appezzamento di estensione pari a circa 112 Ha, situato tutto in area circostante lo stabilimento che si estende, sul versante compreso tra nord-est e sud-est, con quote altimetriche variabili tra 700 e 1000 m.s.l.m..

In particolare si rileva:

▪ Superficie Terreni a destinazione "AGRICOLA"	1.045.018,00 mq.
▪ Superficie Terreni a destinazione "PRODUTTIVA"	<u>96.537,54 mq.</u>
	1.141.555,54 mq.

7. BENI IMMOBILI - CONFORMITÀ E VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

7.1 FABBRICATI

Dal punto di vista puramente urbanistico il complesso ricade all'interno del comparto "Zona Industriale" del P.R.G. comunale. In particolare ricade in sottozona "D2" le cui N.T.A. risultano:

- $I_f = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (indice fabbr. fondiaria relativo ai soli volumi non produttivi);
- $H = 9,00 \text{ mt.}$ (altezza massima dei fabbricati fatta eccezione per i volumi tecnici);
- $Q = 50\%$ (rapporto massimo di copertura);
- $D_c = 5,00 \text{ mt.}$ (distanza dai confini)
- $D_f = 10,00 \text{ mt.}$ (distanza dai fabbricati);
- $D_{s1} = 10,00 \text{ mt.}$ (distanza dalla strada per viabilità è principale);
- $D_{s2} = H/2$ (distanza dalla strada per viabilità interna di lottizzazione);
- $P = 10,00 \text{ m}^2/100,00 \text{ m}^3$;
- $S_m = 10.000,00 \text{ m}^2$ (superficie minima d'intervento).

Sulla scorta delle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale si è preso atto che il complesso industriale è stato edificato per effetto di una iniziale **Concessione Edilizia**



n°957 del 6/4/1999 rilasciata dal Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Aciri al Sig. Emilio Cribari, in qualità di Amministratore Unico della società "**Hydrochem S.r.l.**", sulla scorta di progetto redatto dall'Ing. Tiziana di Porco.

Nell'ambito dello stesso progetto è stata richiesta, e rilasciata, **Concessione Edilizia in Variante n°1102 del 19/1/2000**, sempre a firma del Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Aciri, al Sig. Emilio Cribari in qualità di Amministratore Unico della società "**Hydrochem S.r.l.**".

Ad ultimazione dell'intervento di cui ai due titoli abilitativi è stato rilasciato, dall'Ufficio Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Aciri, **Certificato di Agibilità n°748 in data 2/5/2000**.

Successivamente, al fine di procedere ad ampliamento dell'impianto già realizzato, sulla scorta del progetto redatto dall'Arch. Luigi Giacobbe, è stata rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Aciri, **Concessione Edilizia n°1475 del 2/5/2002** al Sig. Emilio Cribari in qualità di Amministratore Unico della società "**Fonti Policaretto della Sila S.r.l.**".

Ad ultimazione dell'intervento è stato rilasciato, dal Settore Urbanistica e Gestione del patrimonio del Comune di Aciri, **Certificato di Agibilità n°1084 in data 22/9/2004**.

Il complesso industriale risulta attualmente di consistenza sostanzialmente identica agli elaborati progettuali depositati presso gli uffici tecnici ed urbanistici deputati.

7.2 TERRENI

Dal punto di vista puramente urbanistico il terreno ha prevalente destinazione Agricola nonché produttiva per come in dettaglio già esplicitato.

Si rileva che le particelle nn° 16 e 18 del foglio di mappa n°137, così come la particella n°3 del foglio di mappa 151, per una superficie complessiva di 430,00 mq., sono censite come fabbricati rurali di cui non si ha contezza.

Si rileva, inoltre, che alcune particelle hanno sono interamente interessate da viabilità interna ai lotti riferendosi in particolare alle particelle di cui a:

- foglio di mappa n:137 n° 63 di superficie 160 mq.
- foglio di mappa n:150 n° 171 di superficie 120 mq.
- foglio di mappa n:151 n° 6 di superficie 320 mq.

Si rileva, inoltre, che alcuni terreni sono interessati, in parte e/o totalmente, da vincolo di natura "Forestale" ed in particolare le particelle di cui a:

- foglio di mappa n:137 n° 15
- foglio di mappa n:137 n° 19
- foglio di mappa n:137 n° 20
- foglio di mappa n:137 n° 21
- foglio di mappa n:137 n° 22
- foglio di mappa n:137 n° 31



8. BENI IMMOBILI - DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per "valore commerciale di un immobile" deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come il prezzo che un bene immobile spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene stesso.

Per la determinazione del predetto valore di mercato, si è ritenuto inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente.

Ciò in considerazione sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita di immobili associata alla specificità dei beni da valutare, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto un valore differente di quello effettivamente pagato nella compravendita vanificando quindi, per tale ragione, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore degli immobili (fabbricati) attraverso due differenti metodologie di stima determinando al valore di mercato finale come media aritmetica dei tre valore di stima. Nello specifico si è proceduto mediante:

8.1. FABBRICATI

Prima Stima

Consiste nello stimare il valore degli immobili come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo dei singoli fabbricati e manufatti, mediante computo metrico estimativo, successivamente ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando la quantità di superficie necessaria, per imposizione di PRG, alla costruzione di quanto edificato per il valore unitario dell'area stessa precedentemente determinato mediante indagine commerciale.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sul valore di mercato €/mq. rilevabile territorialmente, per il Comune e per la specifica zona, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari rilevabili presso l'Agenzia del Territorio.

Le grandezze numeriche utilizzate nei metodi di stima sopra descritti sono derivate dai dati già evidenziati nelle tabelle 3-4 dei paragrafi precedenti che di seguito si riportano riadattati alle esigenze per come da tabelle 5-6.

TABELLA 5 - SUPERFICI AZIENDALI PER SERVIZI DI SUPPORTO E URBANIZZAZIONE

ATTIVITA'-FUNZIONE	Superficie Commerciale (Mq.)	Superficie occupata al suolo (Mq.)
CAPANNONE IMBALLAGGI E STOCCAGGI - (A)	5.171,57	5.024,21
CAPANNONI LAVORAZIONE - (B)	3.165,91	3.020,12
CAPANNONE ACQUE - (C)	666,49	666,49
PALAZZINA UFFICI (mq.139,82 x 3) - (D)	419,84	139,95
CABINA ENEL LAVORAZIONE	93,18	93,18
CENTRALE A VAPORE ED ALTRE FUNZIONI	69,31	69,31



TABELLA 6 - SPECIFICA SUPERFICI PALAZZINA UFFICI

Destinazione	Superficie commerciale (Mq.)	Coeff. di ragguaglio (Mt.)	Superficie da valutare (Mq.)
PIANO GARAGE			
Sup. Coperta interna	122,68	0,50	61,34
Intercapedine	38,70	0,10	3,87
PIANO Terra			
Sup. Coperta interna	110,14	1,00	110,14
Porticato esterno	19,49	1,00	19,49
PIANO PRIMO			
Sup. Coperta interna	112,87	1,00	112,87
Terrazzi e Balconi	15,96	1,00	15,96
TOTALE	419,84	-	323,63

Utilizzando i dati geometrici sopra riportati ed i risultati dell'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

a) Valore di mercato V_{mfl} (Prima Stima)

- **Valore di ricostruzione a nuovo (V_{rn})** desumibile dal computo metrico estimativo in allegato pari nonché pari a:

ATTIVITA'-FUNZIONE	Valore di ricostruzione a nuovo (€)
Fabbricato (A)	3.147.584,73
Fabbricato (B)	2.834.328,04
Fabbricato (C)	587.873,15
Fabbricato (D)	269.209,83
Cabina Enel	66.030,13
Centrale a Vapore	30.306,89
TOTALE	5.934.516,55



- **Valore residuo delle costruzioni (V_{rc}):**

ATTIVITA'-FUNZIONE	Valore di ricostruzione a nuovo (€)	Coefficiente riduttivo	Valore residuo (€)
Fabbricato (A)	3.147.584,73	0,80	2.518.067,78
Fabbricato (B)	2.834.328,04	0,80	2.267.462,72
Fabbricato (C)	587.873,15	0,80	470.298,52
Fabbricato (D)	269.209,83	0,90	215.367,86
Cabina Enel	66.030,13	0,30	19.809,04
Centrale a Vapore	30.306,89	0,50	15.153,45
TOTALE			5.506.159,37

dove i coefficienti di adeguamento applicati, variabili tra 0,30 e 0,80, tengono conto, per ogni singolo immobile, dell'età, del grado di vetustà e dello stato d'uso delle costruzioni. Il valore così determinato è stato ulteriormente adeguato con un coefficiente (0,95) che tiene conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato.

- **Valore dell'area (V_a):**

$$\text{mq. } 25.000,00 \times \text{€ } 20,00/\text{mq.} = \text{€ } 500.000,00$$

Il valore economico assegnato di € 20,00/ mq. è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata, da indagine commerciale condotte presso agenzie immobiliari in comune di Acri.

La superficie computata di 25.000,00/mq. è stata determinata, nell'ambito della particella n°83, come superficie necessaria, per prescrizioni assegnate dal PRG per il comparto urbanistico di appartenenza.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{mf1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 6.006.159,37$$

b) **Valore di mercato V_{mf2} (Seconda Stima)**

I valori considerati, per come rilevabile dagli estratti delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia del Territorio, visto l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione dei beni di che trattasi sono stati assunti:

- a) superfici produttive (capannoni A, B, C): 460,00 €/mq.
- b) superfici di supporto: 355,00 €/mq.
- c) superfici uffici (D): 660,00 €/mq.

ne deriva che il valore di mercato è determinato come:

$$V_{mf2} = (9.003,97 \times 460,00) + (162,49 \times 355,00) + (323,63 \times 660,00) = \text{€ } 4.413.105,95$$

Alla luce di tutte le considerazioni effettuate ne deriva che il valore di mercato più probabile **per il complesso di fabbricati** oggetto di valutazione risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei tre valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_{mf} = (V_{mf1} + V_{mf2})/2$$

$$V_{mf} = \frac{\text{€ } 6.006.159,37 + \text{€ } 4.413.105,95}{2} = \text{€ } 5.209.632,66$$



8.2. SISTEMAZIONE ESTERNE E OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI

Consiste, anche in questo caso, nello stimare il valore delle opere in questione come valore residuo delle opere realizzate.

Al valore residuo di costruzione delle opere si perviene dal costo di costruzione a nuovo dei singoli manufatti ed impianti, mediante computo metrico estimativo, successivamente ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età e stato di manutenzione delle medesime.

Dal computo metrico estimativo allegato in appendice si evidenzia che il **Valore di**

ricostruzione a nuovo delle opere di che trattasi per come da ripartizione sotto evidenziata:

ATTIVITA'-FUNZIONE		Valore di ricostruzione a nuovo (€)
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Reti idriche e fognarie	353.203,68
	Illuminazione esterna	68.262,92
	Viabilità Carrabile	327.443,10
	Viabilità pedonale	49.356,33
	Verde attrezzato e isola centrale	49.887,81
	Opere di recinzione, in acciaio e di contenimento	152.855,89
TOTALE		1.001.009,73

Mediante l'applicazione dei predetti coefficienti riduttivi si determina il **Valore residuo delle opere** e pertanto il loro valore commerciale attuale pari a:

ATTIVITA'-FUNZIONE	Valore di ricostruzione a nuovo (€)	Coefficiente riduttivo	Valore residuo (€)
Reti idriche e fognarie	353.203,68	0,65	229.582,39
Illuminazione esterna	68.262,92	0,70	47.780,04
Viabilità Carrabile	327.443,10	0,70	229.210,17
Viabilità pedonale	49.356,33	0,80	39.485,06
Verde attrezzato e isola centrale	49.887,81	0,70	34.921,47
Opere di recinzione, in acciaio e di contenimento	152.855,89	0,75	114.641,92
TOTALE			695.621,05

8.3. TERRENI

Bisogna in primo luogo evidenziare che i terreni a destinazione diversa da quella agricola, relativamente alla sola prima stima, sono stati equiparati a superfici agricole (dedotta la superficie d'incidenza dei fabbricati stimata in mq. 9.013,26) per il fatto che gli stessi hanno perso la loro potenzialità edificatoria per effetto della avvenuta costruzione di quasi tutto il volume che, per imposizione di strumento urbanistico, era possibile edificare.

Tale valutazione trova obiettivo riscontro anche in considerazione, fra l'altro, del fatto che la superficie sulla quale incidono materialmente i fabbricati edificati è stata già considerata, dal punto di vista economico, nella determinazione di una quota del valore di mercato dei fabbricati alla voce "Valore dell'area" (V_a).

Alla luce di quanto affermato si è determinato ne deriva che al valore di mercato assegnato ai terreni di proprietà della società oggetto di fallimento si è addivenuti dalla media aritmetica dei valori ricavati dai due metodi di stima sotto descritti.

Prima Stima

Consiste nel fare riferimento ai "**Valori Agricoli Medi**" (V.A.M.), **maggiorati del 50%**, in riferimento al tipo di coltura reale riscontrata, definiti dalla commissione provinciale competente per la "Regione Agraria" n°3 a cui appartiene il Comune di Acri. Tali valori sono



pubblicati sul BUR Calabria n°23 del 08/06/2012 parte III.

Seconda Stima

Si basa sostanzialmente sulla **attualizzazione del prezzo d'acquisto iniziale** dei beni, noto in quanto rilevabile dagli acquisiti atti notarili, mediante Indici generali di rivalutazione del denaro elaborati dall'Istat.

c) Valore di mercato V_{mt1} (Prima Stima)

Sulla scorta di quanto su esposto si è ricavato, per come in dettaglio rilevabile dalle tabelle 7-8 sottostanti, il **Valore di mercato V_{mt1}**

TABELLA 7 - VALORE LOTTI DI TERRENO AGRICOLO

Destinaz. Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie (Mq.)	Coltura Catastale	V.A.M. (€/ha)	Maggioraz. 50% (€/ha)	Valore Lotti (€)
AGRICOLA	137	15	81.050,00	Sem. Arbor.	8442,97	12664,46	102.645,41
	137	20	41.630,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	39.879,56
	137	21	106.340,00	Pasc. Arb.	5845,13	8767,70	93.235,67
	137	22	12.800,00	Sem. Irrig.	10499,59	15749,39	20.159,21
	137	27	2.100,00	Sem. Arbor.	8442,97	12664,46	2.659,54
	137	28	3.040,00	Sem. Arbor.	8442,97	12664,46	3.849,99
	137	30	7.490,00	Seminativo	4870,94	7306,41	5.472,50
	137	31	4.590,00	Pascolo	5678,65	8517,98	3.909,75
	137	57	61.690,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	59.096,09
	137	58	28.440,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	27.244,17
	137	63	160,00	Seminativo	4870,94	7306,41	116,90
	137	64	30.490,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	29.207,97
	137	65	43.220,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	41.402,71
	150	04	43.220,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	41.402,71
	150	05	8.920,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	8.544,94
	150	171	120,00	Seminativo	4870,94	7306,41	87,68
	150	202	1.098,00	Seminativo	4870,94	7306,41	802,24
	150	204	43.932,00	Seminativo	4870,94	7306,41	32.098,52
	150	207	176.531,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	169.108,31
	129	328	250,00	Pascolo	5678,65	8517,98	212,95
	151	06	320,00	Pascolo	5678,65	8517,98	272,58
	137	59	178.690,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	171.176,62
	137	60	51.730,00	Cast. frutto	6386,35	9579,53	49.554,91
	137	81	10.308,00	Seminativo	4870,94	7306,41	7.531,44
	137	88	106.859,00	Seminativo	4870,94	7306,41	78.075,57
1.045.018,00							987.747,94

TABELLA 8 - VALORE LOTTI DI TERRENO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Destinaz. Urbanistica	Foglio	Particella	Superficie (Mq.)	Valore Unitario dedotto da indagine commerciale (€/Mq)	Valore Lotti (€)
PRODUTTIVA	137	59	38.800,00	20,00	776.000,00
	137	60	390,00	20,00	7.800,00
	137	81	12.900,00	20,00	258.000,00
	137	88	30.300,00	20,00	606.000,00
	137	83*	14.147,54	20,00	282.950,80
			96.537,54		1.930.750,80

$$V_{mt1} = 987.747,94 + 1.930.750,80 = \mathbf{2.918.498,74 \text{ €}}$$

d) Valore di mercato V_{mt2} (Seconda Stima)

Sulla scorta di quanto su esposto si è ricavato, per come in dettaglio rilevabile dalla tabella di **attualizzazione del valore di acquisto beni immobili** allegata in appendice, il **Valore di mercato V_{mt2}** avendo determinato i valori attualizzati dei costi di acquisto rispettivamente come:

Terreni Agricoli		Terreni Produttivi	
0,58 €/mq.	1.045.018,00 mq.	3,69 €/mq.	96.537,54 mq.
606.110,44 €		356.223,53 €	

$$V_{mt2} = 606.110,44 + 356.223,53 = \mathbf{962.333,97 \text{ €}}$$

Ne deriva pertanto:

$$V_{mt} = (V_{mt1} + V_{mt2})/2$$

$$V_{mt} = \frac{\mathbf{€ 2.918.498,74} + \mathbf{€ 962.333,97}}{2} = \mathbf{€ 1.940.416,36}$$



9. BENI MOBILI - MACCHINE E ATTREZZATURE

Per come già sinteticamente riportato nei paragrafi precedenti l'attività aziendale svolta dalla società oggetto di fallimento consiste nell'emungimento, imbottigliamento e commercializzazione di acqua oligominerale derivata dalle sorgenti Serra Policaretto della Sila in Comune di Acri.

L'attività aziendale prevede, oltre agli approvvigionamenti idrici provenienti dai predetti acquiferi, ovviamente necessari, un ciclo di lavorazione schematizzabile nelle fasi di cui alla tabella 9.

A supporto del ciclo di lavorazione esistono un laboratorio chimico con annessa mensa aziendale, locali e spazi amministrativi nonché locali a vocazione tecnica destinati ad accogliere apparecchiature elettriche ed idrauliche ausiliarie al funzionamento dei comparti.

TABELLA 9 - COMPARTI DI PRODUZIONE

LAVORAZIONE	COMPARTO INTERESSATO
STOCCAGGIO ACQUA	A - F
SOFFIAGGIO PREFORME	B - C - F
MOVIMENTAZIONE/RADDRIZZAMENTO E LAVAGGIO BOTTIGLIE	B - C - F
RIEMPIMENTO, TAPPATURA ED ETICHETTAMENTO BOTTIGLIE	C - F
CONFEZIONAMENTO E PALLETTIZZAZIONE	D - E - F
LABORATORIO CHIMICO E LOCALI MENSA AZIENDALE	LAB
AMMINISTRAZIONE	AMM
CABINA ELETTRICA	F

All'interno dei singoli comparti sono disposte apparecchiature, in modalità singola e/o assemblata, strettamente funzionali al ciclo produttivo, nonché attrezzature non impiegate propriamente nel ciclo di produzione bensì destinate ad attività collaterali quali la movimentazione intra ed extra aziendale, mantenimento dell'igiene all'interno dei fabbricati, attrezzatura per la manutenzione delle macchine installate, ect..

Il dettaglio di tutto quanto presente all'interno dell'azienda è rilevabile sia dal **"verbale d'inventario"** redatto in data 01/03/2011 dal Curatore Fallimentare, coadiuvato dal Cancelliere del Tribunale di CS, e sia dalle **"schede di rilievo attrezzature"** redatte dal sottoscritto CTU in fase di sopralluogo e accertamento. Su queste ultime le macchine e attrezzature rilevate sono state elencate in ordine cronologico sulla base della funzionalità e linearità del processo, per come rappresentato graficamente su dedicata tavola allegata in appendice.

Per ogni macchinario rilevato si è proceduto alla sua rappresentazione fotografica, alla descrizione ed identificazione mediante riscontro dei numeri di matricola e/o seriali, nonché al rilievo, ove possibile, dei dati caratteristici di targa al fine da rendere ogni bene il più possibile caratterizzato.

Successivamente si è proceduto al riscontro dal registro dei cespiti aziendali, qualora possibile, della data e del valore di acquisto iniziale di ogni singola attrezzatura.

Si evidenzia che di non tutti i beni riportati sul verbale di inventario si è avuto riscontro in sede di sopralluogo CTU; per tali beni si è proceduto ugualmente ad una stima sommaria utilizzando le informazioni riportate nel verbale d'inventario suffragati dagli eventuali riscontri sui libri contabili aziendali.

10. BENI MOBILI - MACCHINE E ATTREZZATURE DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE ECONOMICO

La valutazione economica d'impianti, attrezzature, macchinari e, più in generale, di immobilizzazioni tecniche, viene effettuata per molteplici e differenti esigenze quali, ad esempio:

- trasferimento della proprietà ad un altro soggetto (cessioni, fusioni, scorpori, conferimenti ecc.);
- verifica dello stato patrimoniale (rivalutazioni monetarie od economiche, costituzione di garanzie, certificazioni di bilancio, ecc.);
- valutazione di aziende o di suoi rami finalizzate anche alla cessione complessiva o di singoli rami;
- ricostruzione o disaggregazione del costo storico di particolari classifiche fiscali,



- vendita della proprietà legata ad aspetti fallimentari dell'azienda;
- altre motivazioni.

A seconda delle citate motivazioni ed obiettivi della valutazione, in un'ottica esclusivamente patrimoniale, vengono abitualmente utilizzate differenti modalità per la determinazione dell'ipotetico valore da assegnare ai beni oggetto di stima. I metodi più frequentemente utilizzati fanno sostanzialmente riferimento a:

- a) **Valore Attuale in uso**, che rappresenta l'investimento odierno necessario per realizzare - con materiali e tecnologie moderne - il complesso dei beni stimati, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale dei medesimi beni. Esso quindi non rappresenta un valore di scambio, bensì il valore attribuibile nell'ipotesi, ad esempio, di industria operante presupponendo un'equa redditività.
- b) **Valore di Mercato** che esprime, al contrario della precedente ipotesi, il corrispettivo ottenibile in ipotesi di cessione, presupponendo un periodo di tempo sufficiente a concludere la transazione a condizioni correnti di mercato. Tale configurazione di valore pertanto, oltre ai fattori precedentemente menzionati, prende in considerazione anche l'appetibilità commerciale del bene.
- c) **Valore di liquidazione** che viene adottato nella ipotesi di cessazione dell'attività aziendale, di richieste di garanzie, di realizzo forzato dei beni o di prolungate prospettive di redditività insufficienti. Rappresenta il valore minimo assegnabile ai cespiti e presuppone l'interesse comunque di intermediari o di utilizzatori alternativi.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si è ritenuto plausibile, nel caso in specie, procedere alla valutazione del valore economico delle macchine ed attrezzature aziendali sulla base del loro **valore di liquidazione**.

A tale valore si è pervenuti a seguito d'indagine di mercato che ha consentito dapprima di determinare il valore residuo di ogni attrezzatura come quota parte (valutata per età del bene) del valore di rimpiazzo.

Quindi, successivamente, preso atto che lo stato di fermo aziendale non ha consentito alcuna verifica né sulla funzionalità effettiva, né sul grado di potenziale danneggiamento e/o malfunzionamento delle macchine installate, è stato ulteriormente ridotto il valore residuo, per come sopra determinato, mediante l'applicazione di un ulteriore coefficiente riduttivo considerato sulla base di esame visivo del singolo macchinario.

Sulla base delle attività condotte, analiticamente rappresentate sulle predette schede di rilievo attrezzature allegate in appendice, è stato possibile pertanto addivenire ad un **valore di liquidazione** del complesso macchinari/attrezzature aziendali pari ad € 803.109,00.



13. CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che il valore determinato con le procedure di stima sopra specificate risulta essere:

CESPITI	VALORE STIMATO
FABBRICATI	5.209.632,66 €
SISTEMAZIONI ESTERNE	695.621,05 €
TERRENI	1.940.416,36 €
MACCHINARI E ATTREZZATURE	803.109,00 €

VALORE TOTALE 8.648.779,07 €

In c.t. 8.648.800,00

(Euro Ottomilioneicentoquarantottomilaottocento/00)

Tanto si doveva

ing. Vincenzo Schirinzi

