

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DEL MANDAMENTO DI S. ANASTASIA

## PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto Ing. **Salvatore Buonavolontà**, nato a Napoli il 09/06/1973, ed:

- iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, dal 04/11/1997, con n° di iscrizione 13019;
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici, Categoria Ingegneri, dal 12/02/1999 con n° di iscrizione 190;
- specializzato in INGEGNERIA FORENSE a seguito del conseguimento del MASTER di II Livello in Ingegneria Forense, Edizione 2014/15;
- iscritto all'Associazione Italiana di Ingegneria Forense in qualità di Socio Ordinario Senior con n° di iscrizione 108;
- con Studio Tecnico in Acerra alla Via Giovanni XXIII, n° 15;
- C.F. BNV SVT 73H09 F839U;
- P.I. 03432221210;

ha ricevuto incarico dal **Prof. Avv. Francesco Fimmanò**, nella qualità di Commissario Straordinario della Formenti-Seleco Spa, in Amministrazione Straordinaria delle Grandi Imprese in Stato di Insolvenza (Prodi - bis), sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, e in termini tecnici, e in termini amministrativi di provvedere ad adeguare all'attualità il valore di mercato in merito al complesso industriale, sito in Sessa Aurunca, (CE), alla Via Domiziana, Km 0.830.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto si è recato personalmente sul luogo oggetto di perizia per:

1- prendere visione dei luoghi;

2- reperire documenti utili all'espletamento dell'incarico di cui sopra.



Ciò premesso, per estrinsecare quanto richiesto dal Commissario Straordinario, la presente perizia si articolerà nei seguenti punti:

- 1. stato attuale immobile**
- 2. aspetti autorizzativi**
- 3. aspetti costruttivi**
- 4. aspetti catastali**
- 5. aspetti produttivi**
- 6. aspetti estimativi**
- 7. conclusioni**



### **1. STATO ATTUALE IMMOBILE**

Il presente immobile oggetto di aggiornamento della valutazione è stato stimato nell'anno 2006 dallo scrivente, quando lo stabilimento era ancora in uso, ovvero condotto da soggetti terzi, i quali utilizzavano lo stesso per scopi produttivi, pertanto le condizioni dell'immobile erano soddisfacenti ai fini di un eventuale utilizzo.

Da tale data nel corso degli anni, sono accadute diverse vicende, che di seguito lo scrivente riporta:

- al primo bando pubblicato in data 09/06/2006 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore che in origine era di €10.150.000,00, non sono pervenute offerte;
- al secondo bando pubblicato in data 26/10/2006 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €8.370.000,00, non sono pervenute offerte;

- *al terzo bando pubblicato in data 30/10/2007 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €7.308.000,00 non sono pervenute offerte;*
- *al quarto bando pubblicato in data 29/07/2008 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato ribassato ad €7.000.000,00, non sono pervenute offerte;*
- *al quinto bando pubblicato in data 06/10/2009 su due quotidiani a tiratura nazionale, ovvero il Corriere della Sera ed Il Sole 24 Ore; dove detto valore era stato confermato ad €7.000.000,00, non sono pervenute offerte;*
- *Dal sesto bando nell'anno 2010, fino all'ultimo bando, quello del 30/07/2015, la Procedura, non ha più inserito il valore di vendita del cespite, ma ha richiesto manifestazioni di interesse nei confronti dell'immobile, lasciando agli eventuali interessati, l'offerta economica per l'immobile.*
- *In termini di manifestazioni di interesse, quelle pervenute nel corso degli anni, sono state le seguenti: a) del 30/07/2015, da parte della Partenopea srl per un importo di €600.000,00; b) del 19/11/2015, da parte della CLE.PR.IN. srl per un importo di €1.100.000,00;*
- *Altro aspetto da evidenziare è che nel corso degli anni, presso l'immobile, sono stati perpetrati numerosi furti, come si evidenzia da tutte le denunce che di seguito si riportano e che sono state denunciate dalla Formenti Seleco, all'Assicurazione, per la copertura dei danni derivanti, in particolare, le denunce rinvenute, riguardano furti avvenuti nelle seguenti date*

ICE  
DITTA

GIUDICE DI PACE  
FORMENTI

(dall'esistenza dell'Amm.ne Straordinaria): a) 22/10/2012, nella quale si denunciava il furto di una ingente quantità di rame, dalla cabina di trasformazione, in formato di cavi, che alimentavano le linee di distribuzione dell'energia elettrica all'interno dello stabilimento; b) 19/10/2012, nella quale si denunciava il furto di una ingente quantità di rame all'interno dello stabilimento, e la forzatura di diversi punti di accesso; c) 22/08/2011, nella quale venivano denunciati aperture di scaffalature, rovistamento negli archivi, ed altro; d) 28/04/2011, nella quale si denunciava il furto di cavi elettrici, come in denuncia; e) 26/04/2011, nella quale si denunciava il furto di cavi elettrici, come in denuncia; f) 15/08/2008, nella quale si denunciava l'intrusione nel capannone dello stampaggio plastiche, dove sono stati asportati diversi materiali, come da denuncia; g) 15/03/2008, nel quale si denunciavano, furti di rame di grosso diametro, che non consentivano l'alimentazione elettrica dello stabilimento, etc. Per detti furti, sono stati aperti dei sinistri da parte della procedura, che hanno dato luogo ai relativi risarcimenti.



- A fronte delle ultime considerazioni, il Commissario Straordinario ha dato incarico allo scrivente di provvedere alla messa in sicurezza dell'immobile, provvedendo ad allontanare tutti i materiali residui presenti all'interno del complesso industriale, costituiti e da rifiuti e da materiali riutilizzabili e riciclabili, ed in data 13/12/2013, lo scrivente ha accertato la regolare esecuzione da parte di ditta che ha provveduto allo sgombero dei materiali ed al recupero di materiali utilizzabili. Per detta messa in sicurezza eseguita dalla ditta Gentile srl, la procedura a fronte del recupero del materiale riciclabile e riutilizzabile, ha introitato somme di denaro, come riscontrabile nei relativi atti contabili.

## **2. ASPETTI AUTORIZZATIVI**

Dai **documenti reperiti** in sito, e consegnati al sottoscritto, si può affermare che lo stabilimento oggetto di perizia ha avuto nel corso degli anni, variazioni sostanziali, per cui una descrizione cronologica dello stesso è indispensabile ai fini della valutazione economica.

Il complesso industriale, dal punto di vista autorizzativo, iniziava a seguito del rilascio della licenza edilizia n°6/1971, del 03/03/1971, avente come richiedente e poi titolare la Admiral Formenti Spa.

A seguito della edificazione seguiva il certificato di collaudo redatto in data 14/06/1973, dall'Ing. Carmine Fava.

Con questa licenza edilizia veniva realizzato il corpo principale, indicato sulla planimetria generale col **n°1**, avente una superficie di circa 5810 mq, all'interno del quale viene svolta l'attività industriale principale. Nella parte a questo prospiciente l'ingresso vi è un altro corpo di fabbrica, destinato ad uffici, laboratori, zona servizi ed altro, di cui una parte si sviluppa su due livelli, indicato sulla planimetria generale con **lettera A**, ed avente una superficie complessiva pari a circa 1900 mq al primo livello e circa 280 mq al secondo livello. Lateralmente a questi due corpi vi è la palazzina mensa, indicata sulla planimetria generale col **n°5**, di circa 590 mq.

Con le concessioni edilizie: 1) n°125/89, del 08/07/1989, 2) n°220/89 del 14/10/89, 3) n°224/90 del 12/12/90, in variante alla n°2), venivano realizzati i due capannoni, posti uno alle spalle della struttura industriale principale, (ad OVEST), indicato sulla planimetria generale col **n°2**, avente una superficie di circa 5080 mq, l'altro lateralmente alla struttura industriale principale, (a SUD), indicato sulla planimetria generale col **n°3**, avente una superficie di circa 5520 mq, e la tettoia tra il capannone principale e quello posto a SUD, prima definito, indicato sulla planimetria generale col **n°6**, avente una superficie di circa 2100 mq. Tutte le tre

*concessioni sopra menzionate, venivano rilasciate a Industrie Formenti Italia Spa.*

*Con le concessioni edilizie: 1) n°191/94, del 26/07/94, 2) n°25/95, del 06/03/1995, in variante alla precedente, avveniva l'ampliamento del capannone principale, realizzato con la prima licenza edilizia, di circa 500 mq al quale seguiva il permesso d'uso, rilasciato in data 14/04/1997.*

*Con la concessione edilizia n°225/95, del 13/07/1995, veniva autorizzato un ulteriore ampliamento del complesso industriale, ed in particolare il capannone posto lateralmente alla palazzina uffici (in direzione SUD), indicato sulla planimetria generale col **n°4**, avente una superficie di circa 3200 mq; dopo la realizzazione seguiva il permesso d'uso, rilasciato in data 14/04/1997.*

*Con la concessione edilizia in sanatoria n°278/D, del 27/02/1997, rilasciata a Industrie Formenti Italia Spa, avveniva la realizzazione del locale soppalco all'interno del capannone principale, alcune tettoie, il locale verniciatura con annesso deposito in lamierato, ed altre opere interne.*

*Sulla **Planimetria dello stato attuale**, vengono altresì indicati con le lettere:*

**B:** Gruppo elettrogeno;

**C:** deposito GPL;

**D:** Riserva idrica (n°2);

**E:** cabina tecnologica: idrica, elettrica, compressore;

**F:** impianto per acque nere industriali;

**G:** deposito vernici;

**H:** officina.

***Detti elementi sono recuperabili nella prima perizia redatta nell'anno 2006.***

### **3. ASPETTI COSTRUTTIVI**

Altro aspetto significativo è la descrizione delle **caratteristiche costruttive** del complesso industriale, che allo stato attuale, necessita di interventi significativi per poter ripristinare condizioni di produttività da parte dello stesso, a titolo di esempio, basti pensare alla nuova normativa sugli impianti, relativa al DM 37/08, che determina un rifacimento complessivo di tutti gli impianti presenti, atteso che gli stessi, sono stati devastati dai furti che si sono succeduti negli anni.

Il lotto inteso nella sua interezza, ha un'estensione di circa 56.500 mq, di questo, vi è una parte, quella prospiciente la S.S. n°7 quater, Domiziana, che non è recintata, destinata a parcheggio esterno e sistemazione esterna, avente una superficie di circa 2000 mq.

La parte recintata, quella prospiciente il parcheggio, per una parte è costituita da un muretto in conglomerato cementizio armato, con sovrastante barriera metallica, mentre una porzione in direzione SUD, e tutto il perimetro residuo del lotto, è realizzati con pannelli prefabbricati, aventi un'altezza di circa 2.50 metri.

Della superficie recintata, pari a circa 54.500 mq, quella coperta da strutture principali, quali opifici, uffici, mensa, depositi, è pari a circa 22.900 mq, quella coperta dalle strutture pertinenziali, quali: gruppo elettrogeno; deposito GPL; Riserva idrica (n°2); cabina tecnologica: idrica, elettrica, compressore; impianto per acque nere industriali; deposito vernici; officina, occupa una superficie di circa 1000 mq. La superficie scoperta recintata totale è pari a circa 30.650 mq, di cui la parte destinata a viabilità e piazzale è pari a circa 27.650 mq, quella destinata a verde è pari a circa 3000 mq.

**L'opificio 1**, è realizzato con una struttura di fondazione a travi rovesce, dalla cui intersezione, emergono i pilastri, aventi una maglia del tipo 20 x

5.25, realizzata in opera; su tali pilastri convergono le travi anch'esse realizzate in opera, mentre il solaio di copertura, è realizzato con elementi prefabbricati, aventi la forma di arco di circonferenza, in particolare questi sono disposti in maniera tale da consentire l'interposizione di aperture tra l'uno e l'altro, venendo così a definire la ben nota copertura di "tipo a shed". Le chiusure verticali, sono realizzati con elementi in c.a.p., di tipo verticale e spessore di 20 cm, intonacati su ambo i paramenti. La pavimentazione, si presenta in parte in materiale di tipo sintetico, linoleum, ed in parte con elementi ceramici.

L'ampliamento realizzato a Nord, dell'opificio 1, e facente parte di questo, realizzato in epoca successiva è realizzato con elementi di tipo prefabbricato, con riferimento ai pilastri, alle travi ed ai solai. Gli altri piccoli ampliamenti a questo opificio, quali i servizi igienici, posti a NORD, e gli altri posti ad OVEST, sono stati realizzati in opera. I portoni di accesso sono in acciaio zincato.

**L'opificio 2** (edificio stampaggio materie plastiche) realizzato negli anni '90, è realizzato con una struttura, a meno della fondazione del tipo a plinti con bicchiere per innesto pilastro in opera, con elementi fuori terra, quali, pilastri, travi, solai, completamente in struttura prefabbricata.

Le chiusure verticali sono in pannelli prefabbricati di tipo orizzontale.

Le partizioni verticali interne, sono realizzate con elementi murari, realizzati in opera ed intonacati e tinteggiati su ambo i paramenti.

I portoni di accesso sono in acciaio zincato.

La pavimentazione è di tipo industriale realizzata con soletta in calcestruzzo di circa 15 cm con rete elettrosaldata.

I servizi igienici sono posti in un corpo esterno all'edificio principale, ma aventi accesso dall'interno di questo.

**L'opificio 3** (magazzino 1), realizzato negli anni '90, è realizzato con una struttura, a meno della fondazione del tipo a plinti con bicchiere per innesto pilastro in opera, con elementi fuori terra, quali, pilastri, travi, solai, completamente in struttura prefabbricata.



*Le chiusure verticali sono in pannelli prefabbricati di tipo orizzontale.*  
*Le partizioni verticali interne, sono realizzate con elementi murari, realizzati in opera ed intonacati e tinteggiati su ambo i paramenti.*  
*I portoni di accesso sono in acciaio zincato.*  
*Le chiusure verticali sono in pannelli prefabbricati di tipo orizzontale.*  
*Le partizioni verticali interne, sono realizzate con elementi murari, realizzati in opera ed intonacati e tinteggiati su ambo i paramenti.*  
*I portoni di accesso sono in acciaio zincato.*  
*La pavimentazione è di tipo industriale realizzata con soletta in calcestruzzo di circa 15 cm con rete elettrosaldata.*  
*I servizi igienici sono posti in un corpo esterno all'edificio principale, ma aventi accesso dall'interno di questo.*

**L'opificio 4** (magazzino 2), realizzato nel '96 ha una struttura, a meno della fondazione del tipo a plinti con bicchiere per innesto pilastro in opera, con elementi fuori terra, quali, pilastri, travi, solai, completamente in struttura prefabbricata.

*Le chiusure verticali sono in pannelli prefabbricati di tipo verticale.*

*I portoni di accesso sono in acciaio zincato.*

*La pavimentazione è di tipo industriale realizzata con soletta in calcestruzzo di circa 15 cm con rete elettrosaldata.*

*Questo opificio in precedenza veniva destinato a deposito di imballaggi, infatti esso è collegato con nastro trasportatore all'opificio 1.*

**La tettoia**, denotata col n° 6 sulla planimetria generale, su più lati ha come chiusura quelle degli opifici 1, e 3, in quanto tra di essi compresa. Sul lato a Ovest, e su quello a Nord, tra gli opifici 1 e 2, la chiusura è realizzata con elementi portanti a telaio in acciaio zincato, su cui è ancorata la lamiera in acciaio. Gli unici lati della tettoia completamente aperti, sono quelli in direzione SUD, tra gli opifici 3 e 4, dove le tre strutture, tettoia, opifici 3 e 4, convergono nel piazzale di carico, come ben si evidenzia, tutto questo perimetro è rialzato rispetto al piazzale per

*poter caricare i prodotti finiti, ovvero scaricare le materie prime da portare in deposito.*

*Gli opifici 3 e 4, lungo questo perimetro, sono dotati di un'ampia pensilina in struttura metallica, che fa sì che le zone di stoccaggio siano coperte. Il completamento della copertura di questa tettoia è realizzato con pannelli di cemento amianto che dovrebbero essere sostituiti, in quanto cancerogeni.*

**La palazzina uffici**, denotata con la **lettera A** sulla planimetria generale, è completamente realizzata in opera, con la struttura portante costituita da pilastri e travi, i solai laterocementizi, mentre le chiusure verticali, in parte sono costituite da paramenti murari, ed in altri casi da pareti semivetrare. Le partizioni interne sono per la maggior parte in pannelli opachi nella parte sottostante, aventi l'intelaiatura principale in alluminio anodizzato, mentre la parte piena per quella bassa è in pannelli di bachelite, per quella alta, è vetrata.

*Le pavimentazioni sono tutte in elementi ceramici.*

*La palazzina uffici è l'unico stabile avente due livelli, in particolare il collegamento tra questi è a mezzo di scala a rampe parallele e senso inverso di salita.*

*Tra l'opificio 1 e la palazzina uffici, vi è un'area destinata a giardino.*

**L'edificio mensa** si articola su un solo livello e le caratteristiche costruttive sono le stesse già definite per la palazzina uffici.



#### **4. ASPETTI CATASTALI**

Dal punto di vista **catastale** il sottoscritto ha potuto appurare quanto esiste allo stato attuale, ed in particolare la proprietà è suddivisa in tre particelle:

- Foglio 95, P.lla 5452; aratterizzata da: **sub1:** Z.C.:1, Categoria Catastale:D/7, Rendita €24.474/00, capannone 2 sulla planimetria; **sub2:** Z.C.:1, Categoria Catastale:D/7, Rendita €23.404/00, capannone 3 sulla planimetria; **sub3:** Z.C.:1, Categoria Catastale:D/7, Rendita €24.474/00, capannone 4 sulla planimetria; **sub4:** Categoria Catastale: area urbana, Superficie catastale 3606 mq, Piazzale di carico; **sub5:** Categoria Catastale: area urbana, Superficie catastale 755 mq, superficie retrostante il capannone 2 sulla planimetria;
- Foglio 95, P.lla 5453; aratterizzata da: **sub1:** Z.C.:1, Categoria Catastale:D/7, Rendita €59.916/00, capannone 1, palazzina uffici, al piano terra, mensa, tutte le pertinenze presenti al piano terra sulla planimetria; **sub2:** Z.C.:1, Categoria Catastale:D/7, Rendita €2.024/00, primo piano, palazzina uffici;
- Foglio 95, P.lla 5454; rappresenta la parte di proprietà Formenti Seleco Spa, esterna alla recinzione, in catasto, come area urbana, di superficie catastale: 286 mq, realmente è di circa 2000 mq.

## **5. ASPETTI PRODUTTIVI**

Aspetto importante è la **descrizione dell'attività industriale** un tempo svolta nello stabilimento Formenti Seleco Spa di Sessa Aurunca, quando era in condizioni di ordinarietà.

L'attività ebbe inizio nel 1973 ed era dedicata alla progettazione ed alla produzione dei primi televisori a colori italiani.

L'attività di produzione veniva svolta all'interno dell'unico capannone industriale di 5.400 mq (tre campate di metri 20 x 90) nel mentre la progettazione e modesta attività di tipo amministrativo venivano svolte nella palazzina uffici situata a ridosso del capannone verso il fronte strada.

Le campate del capannone erano dedicate:

- una a magazzino, sia della componentistica, sia del prodotto finito;
- una all'assemblaggio finale del televisore;
- una all'assemblaggio delle schede elettroniche.

Ben presto si avvertì la necessità di introdurre lavorazioni inizialmente non previste in quanto la distanza dai luoghi di possibile approvvigionamento rendeva difficoltosa l'attività.

Sono, così state avviate la produzione dei circuiti stampati e degli stampi per la tranciatura e foratura dei circuiti stampati, localizzate nella palazzina "uffici".

Con il passare del tempo il mercato diventava sempre più esigente e competitivo, si affermava una sempre maggiore esigenza di flessibilità e di innovazione tecnologica.

Tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni '80 rimanere al passo significò introdurre l'inserimatica, sia assiale che radiale e così pure l'assemblaggio del mobile in legno con il frontale in plastica.

Quest'ultima lavorazione, in particolare, dovette essere introdotta per ridurre i proibitivi costi di trasporto dei mobili già assemblati.

Successivamente, e sempre per ridurre i costi ed aumentare la flessibilità, vi fu la necessità di acquisire esperienza sia nello stampaggio delle plastiche che nella manutenzione e costruzione di stampi per lo stampaggio di materie plastiche.

Una tale, anche se graduale, verticalizzazione della produzione rese ben presto gli spazi a disposizione inadeguati ai volumi produttivi, da ciò nacque l'esigenza di realizzare un primo e consistente ampliamento dello stabilimento.

Una tale decisione fu concretizzata alla fine degli anni '80 e dai circa 8.000 mq coperti su un'area disponibile di 20.000 mq si è passati agli attuali 23.000 mq coperti su un'area disponibile di oltre 55.000 mq.

Le attività svolte nello stabilimento, quando questo era completamente funzionante erano:

### **PROGETTAZIONE:**

L'attività di progettazione è ripartita in progettazione elettronica e in progettazione meccanica.

La progettazione elettronica è di tipo applicativo, vale a dire che i progettisti operano sui principali dispositivi offerti dai costruttori di circuiti integrati e microprocessori per applicarli al circuito del televisore a colori personalizzando il più possibile le prestazioni dell'apparecchio.

Il progettista vero e proprio esprime uno schema elettrico che viene trasformato in circuito stampato dai disegnatori a mezzo CAD.

*L'obiettivo una volta effettuate tutte le verifiche e' di arrivare ad un negativo fotografico indispensabile per la produzione di circuiti stampati (laminato fenolico ricoperto da una sfoglia di rame).*

*Nel mentre i disegnatori svolgono pressoché costantemente l'attività' al CAD ovvero nella preparazione di distinte materiali o di documentazione cartacea, i progettisti lavorano vicino ai campioni dei nuovi circuiti per affinarli attraverso misure elettriche, variazioni di componenti o di circuiteria.*

*Un settore della progettazione si occupa di realizzare od assistere banchi di collaudo per schede elettroniche. Essi vanno realizzati a norma di legge ed avendo ben presenti i rischi specifici da folgorazione per cui questo personale va opportunamente istruito ed aggiornato.*

*La progettazione meccanica, anch'essa effettuata a mezzo CAD, e' una progettazione vera e propria, vale a dire che si parte da una idea estetica e funzionale per dare nuova veste esteriore (mobile) e meccanica al televisore.*

*Questo settore si occupa di tutti gli aspetti meccanici del televisore anche, quindi quelli che attengono la parte elettronica (dissipatori, connettori, prese etc.).*

### **INDUSTRIALIZZAZIONE:**

*L'industrializzazione si articola in più attività collegate :*

- *Esame dei nuovi progetti allo scopo di chiedere tutte quelle modifiche rese necessarie o opportune in funzione dei mezzi di produzione e, più in generale dalla economicità in senso nobile, del prodotto;*
- *Definizione ed implementazione dei mezzi di produzione sia acquistati che realizzati con commessa interna;*
- *Definizione dei tempi e metodi di lavoro per le attività produttive;*
- *Gestione delle manutenzioni di stabilimento. Per necessaria economia di spazio i compiti di questo settore sono stati riportati in maniera sintetica. La sua partecipazione alle attività dello*

*stabilimento e' fondamentale e preziosa in quanto svolge una decisiva azione di coordinamento tra funzioni diverse avendo sempre di mira l'unitarietà del risultato e le effettive capacità e mezzi a disposizione di ogni settore.*

### **PROGRAMMAZIONE:**

*Questo settore gestisce la formulazione delle richieste di approvvigionamento dei materiali di produzione in funzione del programma di produzione.*

*Formula altresì i programmi di produzione per i reparti circuiti stampati, stampaggio plastiche e verniciatura.*

*Per svolgere tale attività utilizzano un sistema di elaborazione dati centrale e varie tipologie di programmi applicativi.*

### **AREA MATERIALI:**

*L'articolazione di questo settore prevede:*

**A) INGRESSO MATERIALI:** *Tutti i materiali in ingresso vi vengono controllati per corrispondenza all'ordinato sia per qualità che per quantità.*

*I materiali in ingresso vengono codificati con il codice interno e, dopo il controllo, vengono passati al Magazzino Componenti se di piccole dimensioni ed al Magazzino Voluminosi se ingombranti, quest'ultimo può anche sostituirsi ai controlli ed in tal caso il settore ingresso si limita agli aspetti "burocratici".*

*L'attività parte dallo scarico automezzi per comprendere la movimentazione dei pacchi ai fini del controllo e della codificazione e la digitazione dei dati al terminale.*

**B) MAGAZZINO COMPONENTI:** *Riceve dall'ingresso materiali pedane di materiali controllati e codificati e li ripone sugli scaffali.*

*Successivamente prepara commesse destinate alla produzione di specifici codici di prodotto semilavorato, sia per lo interno che per l'esterno, ovvero alimenta reparti su segnalazione del sistema di elaborazione centrale.*

*L'attività prevede l'utilizzo di muletti elettrici per la movimentazione di pallets all'interno del reparto o per alimentare altri reparti e così pure l'attività al terminale per la gestione contabile dei materiali.*

*Per quanto attiene l'attività di movimentazione e così pure di quella al terminale, la valutazione verrà svolta in maniera unitaria.*

**C) MAGAZZINO VOLUMINOSI:** *Riceve dall'esterno gli automezzi con i materiali voluminosi e li scarica con successivi controllo e sistemazione dei materiali in arrivo.*

*Riceve dal reparto stampaggio plastiche le produzioni giornaliere e le sistema nei magazzini.*

*Alimenta i reparti di assemblaggio dei materiali voluminosi.*

*Contabilizza a mezzo terminali i materiali movimentati.*

*L'attività consiste prevalentemente nello scarico, sistemazione e alimentazione dei materiali voluminosi.*

**D) MAGAZZINO PRODOTTO FINITO:** *Ha il compito di ricevere il prodotto finito (televisori imballati) e di trasferirlo ai clienti o depositi.*

*Riceve il prodotto finito a mezzo due impilatori automatici, lo movimentata a mezzo muletti elettrici a pinze, lo impila e successivamente lo preleva per caricare automezzi.*

*L'attività principale consiste nella movimentazione del prodotto finito al fine dell'immagazzinamento o del carico automezzi oltre all'approntamento, a mezzo terminali, della documentazione per la spedizione.*

**Allo stato attuale la produttività è nulla atteso che il complesso industriale è stato dismesso già da diversi anni.**





## **6. ASPETTI ESTIMATIVI**

*La valutazione del cespite allo stato attuale non è possibile considerarla in termini ordinari, ovvero quando lo stabilimento era produttivo ed all'interno dello stesso venivano svolte diverse attività.*

*La stima attuale, deve tener conto di quanto in precedenza evidenziato al capitolo 1, ovvero, di fattori non secondari, quali:*

- 1. I ribassi che si sono avuti nel corso nel tempo, e che mai hanno determinato veri interessi da parte di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;*
- 2. I furti perpetrati durante la chiusura dello stabilimento che hanno determinato danni all'opificio di notevole rilevanza;*
- 3. L'attuale momento del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento al settore industriale, che in Italia, e soprattutto al SUD, tende ad una vertiginosa caduta;*
- 4. Le manifestazioni di interesse da parte di soggetti, che hanno presentato offerte economiche, decisamente inferiori e al valore di mercato stimato nell'anno 2006 e a quello dei successivi ribassi che si sono succeduti negli anni 2007, 2008, 2009.*
- 5. Nella valutazione eseguita dallo scrivente nel 2006, furono analizzati numerosi fattori che all'attualità sono cambiati, basti*



*pensare al Contratto di Programma del 29/09/2004, dove si evincevano ben 6 (sei) realtà industriali al suo interno, ed in particolare:*

- *D.M. Elektron Sexa srl; (produzione di schede elettroniche);*
- *Europlastrica srl;(produzione imballaggi in materie plastiche);*
- *Incos srl;(produzione stampi in acciaio e componenti settore auto);*
- *Manuli Film Spa; (produzione di film in poliuretano biorientato);*
- *Project srl; (produzione di stampi);*
- *Tecnopol srl; (produzione di stampi e componenti in poliuretano espanso).*

*Il Contratto di Programma, denominato Società Consortile "Polo Tecnologico Campania Nord" a.r.l., prevedeva a regime il posizionamento di n°421, unità lavorative, pertanto era all'epoca vigente un interesse rilevante sul compendio industriale.*

***Il criterio di stima** seguito dal sottoscritto nella valutazione del 2006 fu il seguente:*

**"Più probabile valore di mercato all'attualità di un'immobile produttivo, costituito dalla somma relativa la valutazione dell'area di sedime, la valutazione degli edifici a destinazione industriale, la valutazione delle aree scoperte".**

*Allo stato attuale per quanto descritto in precedenza, se attuassimo la stessa procedura, si perverrebbero a valori simili ma che non rappresenterebbero la reale condizione dell'immobile, pertanto per determinare il reale valore di mercato, che scaturisce dall'incontro della domanda e dell'offerta è necessario tener conto delle manifestazioni di interesse che ci sono state nel corso del tempo, e che si sono tradotte in sole due offerte per valori di mercato nettamente inferiori, pertanto è necessario trovare una correlazione tra i valori dell'epoca, che rappresentavano il reale stato dell'immobile e quello attuale, ovvero un*



*immobile non produttivo che per ridiventare tale ha bisogno di notevoli e molteplici interventi edilizi.*

*Il valore del suolo nella valutazione del 2006 era stato espresso in ragione di €15,00/mq, mentre allo stato attuale, lo scrivente ritiene utile, al fine di determinare un valore che consenta l'alienazione del cespite, pari ad €5,00/mq, che determina un valore dell'area di sedime pari ad €297.500,00.*

*Il costo di riproduzione deprezzato nella stima del 2006, era stato espresso nel valore di costo di produzione edilizia pari ad €450,00/mq e su detto valore si era poi provveduto al deprezzamento, tenuto conto che i vari opifici hanno epoca di costruzione diversa.*

*A giudizio dello scrivente per rendere l'immobile commerciabile, tenuto conto della superficie coperta pari a 24.500 mq, considerare a prescindere dall'epoca di costruzione un unico valore di €100,00/mq, che determinerebbe un valore di riproduzione deprezzato dell'intero immobile pari a €2.450.000,00.*

*Pertanto il Valore di mercato dell'immobile adeguato all'attualità, per rendere l'immobile economicamente appetibile e tenendo conto di quanto accaduto dal 2006 ad oggi è pari a €2.747.500,00, arrotondabile ad €2.750.000,00.*

**- Tanto per quanto di dovere e competenza -**

**Il tecnico incaricato  
Ing. Salvatore Buonavolontà**

*esente perizia si compone di n°19 (diciannove) pagine, oltre il VERBALE DI GIURAMENTO.*

# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DEL MANDAMENTO DI S.ANASTASIA

piazza Siano n.2 - 80048 - S.Anastasia tel. E fax 081/8982155

7720/15

N \_\_\_\_\_ Reg.Aff.Strag.



## VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno duemilaquindici, il giorno 30 del mese di Dicembre nella sede dell'Ufficio del Giudice di Pace del Mandamento di S.Anastasia, innanzi al sottoscritto

Cancelliere ..... è personalmente comparso il Sig

SALVATORE BUONAVOLONTA' nato a NAPOLI il 09/06/73

Residente ad ACEREA, VIA C. XXIII identificato con

CARTA IDENTITA' n° AS8639022 DEL 15/06/10

il quale chiede di asseverare con giuramento sopradescritta relazione di perizia che si compone in n° ..... pagine.

Il medesimo, ammonito ai sensi dell'art.193 c.p.c osservante le formalità di legge,

pronunzia

La seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADIEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITA'".



IL PERITO

BODIC 2015

IL CANCELLIERE  
IL CANCELLIERE  
(Sabato Marra)

