

TRIBUNALE DI SALERNO
19 SET 2011
Deposito in cartella

TRIBUNALE DI SALERNO

*CONSULENZA TECNICA
DI STIMA
NEL CONCORDATO PREVENTIVO N.3/2011
ATTUALE PROCEDURA
FALLIMENTARE N.50/2011
ANTONIO AMATO & C. MOLINI E
PASTIFICI IN SALERNO S.P.A.
IN LIQUIDAZIONE*

Giudice Delegato: Dr. Giorgio Iachia

Il C.T.U.

(Ing. Domenico D'Onofrio)

**Ill.mo Dr.
Giorgio Jachia
Giudice Delegato
Tribunale di Salerno**

Oggetto: consulenza tecnica di stima dei beni mobili ed immobili dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione.
ESTRATTO relativo ai soli beni di pertinenza della Procedura fallimentare n. 50/2011, Tribunale di Salerno.

In data 13.5.2011 su richiesta del Commissario Giudiziale Avv. Luigi Amendola, il Sig. Giudice Delegato nominava il sottoscritto Ing. Domenico D'Onofrio, libero professionista in Salerno, tecnico stimatore dei beni di cui al Concordato preventivo n.3/2011 relativo all'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, incaricandolo della stima dei beni mobili ed immobili della predetta società.

In data 23.5.2011, in esito a nuova specifica istanza del commissario Giudiziale, il Sig. Giudice Delegato affidava allo scrivente l'ulteriore incarico relativo alla valutazione dei beni della Amato RE srl, nonché dei beni oggetto di conferimento volontario da parte dei soci.

In data 18.7.2011 il sottoscritto depositava relazione preliminare relativa alla stima analitica di tutti i beni (mobili ed immobili) oggetto dei due predetti incarichi peritali.

In data 19.7.2011 il Collegio della Sezione Fallimentare del Tribunale di Salerno decretava il fallimento dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, con sentenza depositata in data 20.7.2011.

Su richiesta del Commissario giudiziale Avv. Luigi Amendola, stante la necessità di procedere alla pubblicazione dell'avviso a manifestare interesse all'acquisto dell'opificio, in data 28.7.2011 lo scrivente redigeva una relazione sintetica limitata

alla valutazione dei soli beni dell'Antonio Amato e C. Molini e Pastifici in Salerno S.p.A. in liquidazione, di pertinenza della procedura fallimentare in essere.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

La relazione di stima che segue rappresenta un estratto, limitato ai soli beni oggetto del fallimento n.50/2011, dalla perizia definitiva che ha per oggetto, in conformità agli incarichi del Sig. Giudice Delegato del 13 e 23 maggio 2011, la valutazione dei beni mobili ed immobili della società A. Amato & C. Molini e Pastifici S.p.A. in liquidazione, dei beni immobili della società Amato RE S.r.l. con sede in Salerno, dei beni immobili della società Amato RE S.r.l. con sede in Novara e dei beni oggetto di conferimento da parte dei soci, per un totale di 49 immobili, oltre a tutti i beni mobili (macchinari ed impianti del pastificio e del molini, mobili ed apparecchiature elettroniche, autovetture ed altri beni) di proprietà della società A. Amato & C. Molini e Pastifici S.p.A. in liquidazione.

Gli accessi finalizzati all'esame ed inventario dei beni mobili ed immobili oggetto di valutazione avevano inizio, alla presenza del cancelliere designato, in data 17 maggio 2011, per poi proseguire in data 20-25-30-31 maggio, 3-7-8-9-10-20-27 giugno, concludendosi in tale ultima data.

B) BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' A. Amato & C. Molini e Pastifici S.p.A. in liquidazione.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1) Dati catastali degli immobili oggetto di stima

I dati catastali degli immobili oggetto di stima sono riportati nella seguente tabella riassuntiva.

Essi sono desunti dalla documentazione catastale (visure storiche, estratti di mappa e planimetrie), acquisite dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ed allegate alla presente relazione di consulenza.

Tabella N.1 - Dati catastali attuali - Terreni

Bene immobiliare	Catasto Terreni Comune	Ditta	Partita	Fol.	part.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
B1	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	1	53	113	Ente urbano (accorpa le ex particelle n. 166-262-261-136-214-213-170-210-260-211-177). In quanto ente urbano è legata alla particella censita in Catasto Fabbricati fol. 53 n.113.				
B2	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	8856	53	138	Frutteto	U	00 58 37	179,37	63,31
B3	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	213479	53	420	Seminativo irriguo	1	01 78 70	419,92	143,05
B4	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	213479	53	424	Frutteto	U	00 04 25	13,06	4,61
B5	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	213479	53	553	Agrumeto	2	00 58 34	93,4	28,62
B6	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	9467	53	21	Bosco ceduo	2	00 00 56	0,1	0,02
B7	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione		53	428	Seminativo irriguo arborato	1	00 35 00	99,42	36,15
B8	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	213479	53	430	Agrumeto	3	00 05 25	7,19	2,17
B9	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	213479	53	432	Seminativo irriguo arborato	1	00 08 68	24,66	8,97

Tabella N.2 - Dati catastali attuali - Fabbricati

Bene Immobile	Catasto Fabbricati Comune	Ditta	Partita fol.	Part.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)	
B1	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione	34991	53	113	D7		117951,73	
B10	Salerno	A. Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione		36	336 sub 64	C1	9	117	2966,89

1.2) Titoli di provenienza dei beni immobili oggetto di stima

I titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima risultano indicati nella tabella riassuntiva qui di seguito riportata.

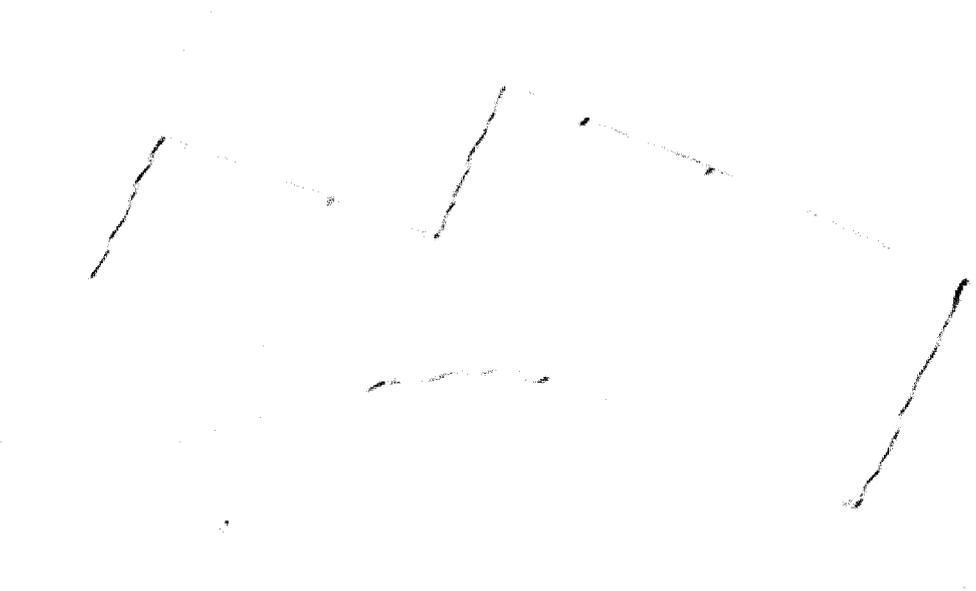
Tabella N.3 - Titoli di provenienza beni immobili

Estremi atto				
Bene immobile	Atto	N. reg. Generale	Estremi registrazione	Note
B1	a) notaio G. Cunzolo del 11.02.1971	600	n. 220 del 15.2.71	Gli atti richiamati afferiscono al trasferimento dei terreni attualmente censiti al fol. 53 n. 113 (ente urbano), particella che coincide con l'attuale opificio Amato.
	b) notaio A. Pisani del 24.4.1979	354402	n. 5596 del 14.5.79	
	c) notaio G. Monica del 13.7.79	113582	n. 8891 del 2.8.79	
B2-B3-B4-B5-B7-B8-B9	notaio G. Monica del 31.12.92	23867	In data 13.01.93	
B6	Notaio A. Pisani del 24.4.79	354402	n. 5596 del 14.5.79	
B10				L'immobile risulta parte di un corpo di fabbrica edificato dalla proprietà sulla particella censita in CT al fol. 36 n.336.

1.3) Descrizione dei beni oggetto di stima (cfr. all.te visure, mappe e planim.catastali)

1.3.1) Bene immobile B1

Come rilevasi dall'estratto di mappa qui di seguito riportato, l'opificio industriale di che trattasi (delimitato in rosso) risulta ubicato in via Tiberio Claudio Felice; è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 53 n.113 e ricade in area A.S.I. - Area di Sviluppo Industriale di Salerno - segnatamente in zona D4 (piccole industrie, commercio, artigianato e terziario).



Come riportato in Tabella n. 3, l'area dello stabilimento, della complessiva superficie di 40.592 mq, risulta pervenuta alla società in forza dei seguenti atti:

a) atto per notaio notaio G. Cunzolo del 11.02.1971 - Rep. 600 registrato al n. 220 del 15.2.1971;

b) atto per notaio A. Pisani del 24.4.1979 - Rep. 354402 registrato al n. 5596 del 14.5.1979

c) atto per notaio G. Monica del 13.7.79 Rep. 113582 registrato al n. 8891 del 2.8.1979

Tale lotto confina ad ovest con via Tiberio Claudio Felice e con particelle di prop.

aliena censite in C.F. al fol. 53 nn. 180 e 196, ad est con particella di proprietà della medesima società censita in C.T. al. Fol. 53 n. 420, a sud con via Mecio Gracco e con particella di prop. aliena censita in C.F. al fol. 53 n. 637.

Su di esso insistono quattro corpi di fabbrica principali, e precisamente:

- un piccolo corpo di fabbrica – edificio portineria – ubicato nelle vicinanze dell'accesso allo stabilimento da via Tiberio Claudio Felice, con relativo distaccato gabbiotto della vigilanza;
- un corpo di fabbrica contenente i silos dei cereali - edificio silos cereali;
- un capannone adibito contenente le linee di produzione del pastificio nonché gli uffici direzionali e silos semole – edificio pastificio, uffici direzionali e silos semole;
- un corpo di fabbrica adibito a molino – edificio molino.

L'area pertinenziale dello stabilimento è costituita da piazzali asfaltati della complessiva superficie di 19.297 mq.

La detta area risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla via Tiberio Claudio Felice a mezzo cancello metallico automatico.

1.3.1.1) Edificio portineria

Come evidenziasi dagli allegati rilievi fotografici, l'edificio portineria consta di n.2 piani fuori terra (piano terra e 1° piano) della complessiva superficie di 330 mq ed annesso distaccato gabbiotto della vigilanza.

Vista esterna edificio portineria

Vista esterna gabbiotto della vigilanza

Il manufatto è costituito da n. 2 piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) e presenta struttura portante in cls armato e compagnature esterne in mattoni forati.

1.3.1.2) Edificio silos cereali

Come rilevati dagli allegati rilievi fotografici, il manufatto è posto all'interno del gruppo di n. 24 silos metallici, in posizione non baricentrica. Esso presenta la complessiva superficie di 550 mq ed è costituito da n. 4 piani fuori terra (piano interrato, piano rialzato, piano 1° e piano 2° piano), e presenta struttura portante in cls armato e compagnature in mattoni forati.

Vista esterna edificio silos cereali

Sul lato sud del predetto corpo di fabbrica è presente un ulteriore corpo (tettoia metallica) posto a protezione della tramoggia. Per completezza si osserva che la tettoia presenta una tamponatura laterale in pannelli leggeri coibentati ed in parte in lastre trasparenti di policarbonato.

Vista edificio silos cereali (lato sud)

1.3.1.3) Edificio pastificio, uffici direzionali e silos semole

Come rilevasi dagli allegati rilievi fotografici, il corpo di fabbrica adibito a pastificio presenta struttura portante in cemento armato precompresso e pannelli esterni prefabbricati pesanti. Esso presenta la complessiva superficie di 11.950 mq. In adiacenza al corpo di fabbrica è presente un ulteriore manufatto che ospita i silos delle semole della superficie di 315 mq ed il corpo uffici direzionali, costituito da n. 2 piani fuori terra (piano terra e 1° piano), di area complessiva pari a 1.340 mq, completamente e finemente arredati.

Vista esterna edificio pastificio (lato ovest)

Vista esterna edificio pastificio (lato ovest)

Vista esterna uffici direzionali

Per completezza giova far osservare che sul lato est e sud dell'edificio pastificio sono presenti alcune tettoie a struttura metallica, caratterizzate da una tamponatura laterale in pannelli leggeri coibentati ed in lastre trasparenti di policarbonato.

Vista esterna edificio pastificio (lato est)

1.3.1.4) Edificio molino

Come rilevasi dagli allegati rilievi fotografici, il corpo di fabbrica destinato a molino presenta sei livelli fuori terra (piano rialzato e 1°, 2°, 3°, 4°, 5°), con una superficie complessiva di 6810 mq. L'edificio ha struttura portante in carpenteria metallica e solai in c.a. con cassaforma a perdere in lamiera grecata. Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli metallici coibentati.

Vista esterna edificio molino (lato sud)

Vista esterna edificio molino (lato ovest)

Per completezza occorre precisare che in corrispondenza dello spigolo nord est del corpo di fabbrica è visibile una tettoia a struttura metallica, caratterizzata da una tamponatura laterale in pannelli coibentati e lastre trasparenti di polycarbonato.

Vista esterna edificio molino(lato nord est)

1.3.1.5) Conformità urbanistica del Bene immobile n.1

Da un punto di vista urbanistico, i manufatti esaminati, censiti in C.F. al fol. 53 n.113 risultano edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

- c.e n. 9/1973 del 14.2.1973;
- c.e. n. 141/1985 del 14.9.1985
- c.e. n. 38/1987 del 10.3.87;
- c.e. n.162/1989 del 28.6.89;
- c.e. 112/90 del 2.8.90
- c.e n. 41/92 del 24.3.92;
- d.i.a. prot. 83191 del 10.8.89

In merito alla conformità urbanistica va qui solo osservato che, come già riferito in

precedenza, sia in aderenza all'edificio silos (lato sud), che in aderenza all'edificio pastificio (lati est e sud), sia in aderenza all'edificio molino (lati nord ed est), sono presenti tettoie a struttura metallica, in parte tamponate lateralmente con pannellature coibentate e lastre trasparenti in policarbonato.

Nel merito si osserva che le tettoie, ancorchè tamponate con pannellature leggere, non risultano autorizzate.

In ogni caso non si è tenuto conto di essi in sede di valutazione della consistenza immobiliare.

Qualora ricorrano le condizioni di applicabilità dell'ultimo comma dell'art.40 della L.47/85, l'aggiudicatario del lotto in cui rientrano tali manufatti potrà avanzare, con oneri a suo totale carico, domanda di concessione in sanatoria per dette opere successivamente al decreto di trasferimento dell'immobile.

1.3.2) Beni immobili B2-B-B4-B5-B6-B7-B8-B9

I beni immobili di cui alle lettere B2-B3-B4-B5-B7-B8-B9 (cfr. Tabella N.1 e n.3) sono stati trasferiti alla società con atto per notaio G. Monica del 31.12.92 Rep. 23867.

Il bene immobile B6 risulta trasferito in forza di atto per notaio A. Pisani del 24.4.79 Rep. 354402.

Come rilevasi dall'estratto di mappa qui di seguito riportato in copia elettronica, nel complesso i beni immobili oggetto del presente paragrafo risultano censite in Catasto Terreni del Comune di Salerno al fol. 53 nn. 138, 420, 424, 553, 21, 428, 430, 432.



Nel complesso il lotto, al presente costituito da terreno incolto, presenta la complessiva superficie di 34.915 mq, risultando confinante a nord con la particella di prop. aliena n. 791, ad est con particella aliena n. 554, a sud con le particelle aliene nn. 426,434,431,433,423, e ad ovest con particella n.113 di proprietà della società, ove è ubicato l'opificio industriale.

1.3.3) Bene immobile B10

Il Bene B10 (cfr. Tabella N.1 e n.3) risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64. Come già ricordato in Tabella n.3, il Bene B10 è parte di un corpo di fabbrica edificato dalla proprietà sulla particella censita in C.T. del Comune di Salerno al fol. 36 n.336. Trattasi di un locale terraneo, della complessiva consistenza di 117 mq, ubicato in via Ulisse Caputo di Salerno.

Vista esterna da via Ulisse Caputo

Vista interna

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con struttura intelaiata in cls armato e tamponature esterne in mattoni forati.

L'immobile è dotato di tre accessi dotati di serranda metallica elettrificata ed è attualmente destinato a box privato.

2. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Ai fini della determinazione del valore venale di mercato degli immobili è stato applicato sia il metodo sintetico, basato sul valore unitario di mercato (a mq.) di superficie utile coperta, che il metodo analitico.

Il metodo sintetico è basato sul valore unitario €/mq.) di immobili consimili, direttamente desunto dalla realtà del mercato nell'area di riferimento.

2.1.1) Valori unitari

Avuto riguardo alle caratteristiche degli immobili ed alla realtà del mercato, sulla scorta di dati di confronto significativi, si ritiene equo e congruo assumere i seguenti valori unitari, così distinti per i singoli beni oggetto di valutazione.

Bene B1 - (rif. Tabella n.1-2 -3)

edificio portineria:	€/mq 850,00
edificio silos cereali:	€/mq 300,00
edificio pastificio:	€/mq 850,00
edificio pastificio (uffici direzionali):	€/mq 1200,00
edificio pastificio (silos semole):	€/mq 300,00
edificio molino:	€/mq 850,00
area pertinenziali:	€/mq 50,00

Bene B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9 (rif. Tabella n.1-2 -3)

area incolta:	€/mq 145,00
---------------	-------------

Bene B10

locale terraneo via Ulisse Caputo:	€/mq 3.000,00
------------------------------------	---------------

2.1.2) Valore di stima

Applicando i precedenti valori unitari alle superfici di seguito riportate si ottengono i seguenti valori.

edificio portineria:	330 mq
----------------------	--------

edificio silos cereali:	550 mq
edificio pastificio:	11.950 mq
edificio pastificio (uffici direzionali):	1.340 mq
edificio pastificio (silos semole):	315 mq
edificio molino:	6810 mq
area pertinenziali:	19.297 mq

Valore Bene B1:

(330 mq.+11.950 mq +6.810 mq.) x €/mq. 850=	€ 16.226.500,00
(550 mq + 315 mq) x €/mq 300=	€ 259.500,00
1.340 mq x €/mq 1200=	€ 1.608.000,00
19.297 mq x 50 €/mq=	€ <u>964.850,00</u>
TOTALE valore Bene B1	€ 19.058.850,00

Valore complessivo beni B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9:

(34.915 mq. x €/mq. 145,00)=	€ 5.062.675,00
------------------------------	-----------------------

Valore Bene B10:

(117 mq x €/mq 3.000,00)=	€ 351.000,00
---------------------------	---------------------

Totale valore beni immobiliari [B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7+B8+B9+B10]:	€ 24.472.525,00
----------------------------------------------------------------------------	------------------------

2.3) Valore definitivo di stima dei beni immobili

Il valore di mercato dei beni immobili [B1+B2+B3+B4+B5+B6+B7+B8+B9+B10]

ammonta a complessivi € **24.472.525,00.**

(euroventiquattromilioniquattrocentosettantaduemilacinquecentoventicinque/00)

Per completezza si rimanda al quadro sinottico dei beni in allegato alla presente relazione di consulenza.

3. DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI DELL'OPIFICIO

In via sintetica si osserva che nell'opificio industriale di via Tiberio Claudio Felice sono presenti linee di produzione e confezionamento pasta (n.1 linea pasta lunga Braibanti e N.1 pasta corta Fava), nonché impianti e macchinari per la produzione, confezionamento e stoccaggio di semola, farine e crusca, in uno con ulteriori impianti, non direttamente collegati alle linee di produzione sopraindicate ma posti al servizio dell'intero opificio (impianto triturazione, di condizionamento e di antincendio, caldaie a metano, compressori ed un gruppo elettrogeno a gasolio), oltre ad una linea sperimentale per la produzione di pasta, nonché attrezzi vari (tornio, trapano a colonna sega circolare), n. 3 autovetture e mobili, attrezzature da ufficio ed arredi degli uffici direzionali.

Nel corso degli accessi effettuati dallo scrivente in uno con il cancelliere designato si è provveduto all'inventario dei beni mobili di proprietà della società, presenti nello stabilimento industriale di via Tiberio Claudio Felice.

3.1) Linea produzione pasta

3.1.1) Descrizione

L'edificio pastificio ospita due linee di produzione pasta, segnatamente una linea pasta lunga (Braibanti San Domenico) ed una di pasta corta (Fava Santa Maria). La linea di produzione pasta lunga – posta in opera nel 1994, ma che presenta componenti di diversa epoca (dal 1987 al 2010) - ha una produzione oraria di circa 2,4 tonnellate e presenta una pressa, una stenditrice a canne, una linea ad incartamento, una galleria di essiccazione, un silos, una sfilatrice singola e 14 coppie di trafile.

Linea pasta lunga - Pressa

Linea pasta lunga - Galleria di essiccazione

La linea di produzione pasta corta – posta in opera nel 1999 – ha una produzione oraria di pasta corta pari a circa 3 tonnellate e di sfoglia, pari a circa 1,2 tonnellate.

Essa prevede una pressa, un trabatto, un incartamento, n. 2 incartamento ed essiccatoio, un raffreddatore, n. 49 coppie di trafile. A servizio della linea vi sono ulteriori attrezzature finalizzate al lavaggio delle trafile, oltre a vasche e scaffalature per trafile e n. 18 coni per i formati penne e sigarette. Infine, per lo stoccaggio del prodotto finito sono presenti n. 56 silos automatizzati.

Linea produzione pasta corta - Pressa

Linea produzione pasta corta – stoccaggio pasta

A monte dei due impianti è presente una fase di stoccaggio della semola assicurata da n. 10 silos, rispettivamente destinati allo stoccaggio delle semole, del triturato e del rimacinato, all'alimentazione delle presse delle linee di produzione pasta comprensivi di n. 4 linee di trasporto e di un sistema di gestione automatica del processo.

Silos semole

A valle delle due linee di produzione pasta sono presenti gli impianti di confezionamento della pasta lunga e corta, pallettizzazione e stoccaggio prodotti finiti.

Linea confezionamento Ricciarelli da 0,5 kg-1kg

Con riferimento a quest'ultimo, si osserva che lo stoccaggio, nonché l'entrata ed uscita merci dal deposito è gestita mediante un sistema integrato di rilevatori ottici e da un apposito software.

Stoccaggio prodotti finiti

Lo scrivente ha proceduto, in uno con il cancelliere designato, all'inventario completo di tali beni, come da schede inventario allegate alla presente relazione di consulenza.

3.2) Linea produzione semole farina e crusca

L'edificio molino e l'edificio silos cereali ospita la linea di produzione di semola, farina e crusca che, nello specifico, risulta articolata nelle fasi di stoccaggio grano, pulitura e bagnatura, macinazione e stoccaggio del prodotto finito, oltre ad una fase di movimentazione e trasporto.

La fase di stoccaggio grano viene effettuata mediante n. 36 silos, in parte (n.24 silos da 500 t e n. 5 silos da 90 t) utilizzati per lo stoccaggio grano, e per la parte residua (n. 7 silos da 160 t) usati per lo stoccaggio del grano tenero.

Linea produzione semole farina e crusca-fase stoccaggio grano

La fase di pulitura e bagnatura è finalizzata alla pulizia del grano, ed è articolata in una fase preliminare di pulizia e bagnatura e relativo condizionamento del grano a cui fanno seguito ulteriori fasi di eliminazione di impurità.

Tale pulizia avviene, tra gli altri, mediante l'utilizzo di spietratori, separatori, tarare, mentre lo stoccaggio viene effettuato in n. 12 silos, di cui n.3 da 110 t, utilizzato per lo stoccaggio del grano condizionato, n. 5 da 45 t per lo stoccaggio del grano duro, e n. 4 da 45 t per lo stoccaggio del grano tenero condizionato.

La fase di macinazione avviene principalmente mediante l'utilizzo di laminatoi e semolatrici.

Linea produzione semole farina e crusca- fase macinazione

La fase di stoccaggio prodotti finiti viene espletata in appositi silos avente diverso utilizzo (stoccaggio semola da sacco e per carico alla rinfusa, farina, sottoprodotti, scarti pulitura).

Linea produzione semole farina e crusca- fase stoccaggio prodotti finiti

La fase di movimentazione e trasporto è assicurata da elevatori a tazze, coclee, trasporti a catena e compressori.

Lo scrivente ha proceduto, in uno con il cancelliere designato, all'inventario completo di tali beni, come da schede inventario allegate alla presente relazione di consulenza.

3.3) Ulteriori impianti ed attrezzi

Come accennato in precedenza, oltre alle linee di produzione pasta e di produzione semola, farine e crusca l'opificio è dotato di altri impianti posti a servizio dello stabilimento.

In particolare essi consistono in:

n.1 linea sperimentale per la produzione di pasta

n.1 impianto di condizionamento,

n.1 impianto antincendio (sprinklers)

n.1 impianto triturazione

n.1 gruppo elettrogeno

n.2 caldaie a metano Terma DTO 6000

n. 3 compressori Compair

Per essi va osservato che l'impianto di condizionamento, ancorchè sia stata praticamente completata l'installazione, non risulta funzionante in quanto non dotato del software di gestione automatica.

Vi sono inoltre ulteriori attrezzature da officina, piuttosto obsoleti, quali un tornio un trapano a colonna, una sega circolare ed attrezzeria minuta.

Ulteriori impianti ed attrezzi – Caldaia Terma DTO 6000

Lo scrivente ha proceduto, in uno con il cancelliere designato, all'inventario completo di tali beni, come da schede inventario allegate alla presente relazione di consulenza.

3.4) Mobili e arredi

Gli uffici direzionali della società, annessi all'edificio pastificio, sono completamente e finemente arredati, pavimentati a parquet, con parete divisorie trasparenti in cristallo temperato e rivestimenti alle pareti con pannelli impiallacciati in rovere.

Essi si articolano su due livelli, di cui il primo (piano terra) dotato di reception e di locali operativi, ed il secondo (piano primo) avente funzioni di rappresentanza.

Mobili e arredi – uffici rappresentanza piano 1°

Mobili e arredi – uffici rappresentanza piano 1°

Mobili e arredi – uffici operativi piano terra

Lo scrivente ha proceduto, in uno con il cancelliere designato, all'inventario completo di tali beni, come da schede inventario allegate alla presente relazione di consulenza.

3.5) Autovetture

La società è proprietaria di n. 3 autovetture, come da seguente elenco:

- Jaguar 420 G targata SA 128600 – immatricolazione 1968
- Citroen targata SA 854152 - immatricolazione 1991
- Audi A4 targata CW093PJ – immatricolazione 2005

Esse sono custodite nella parte di piazzale dell'opificio adibito a parcheggio del personale, ad eccezione della Jaguar che risulta custodita in un locale terraneo in Salerno di proprietà dell'Amato RE Srl, censito in C.F. del Comune di Salerno al fol. 64 n. 2369/27.

Autovetture – Jaguar SA 128600

Autovetture – Jaguar SA 128600

Lo scrivente ha proceduto, in uno con il cancelliere designato, all'inventario completo di tali beni, come da schede inventario allegate alla presente relazione di consulenza.

4. VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI DELL'OPIFICIO

La valutazione dei beni mobili (impianti ed attrezzature) inventariati è stata condotta mediante un procedimento di stima indiretta, partendo dal costo di acquisizione, ricavato dal libro dei cespiti, tenendo conto dell'età delle installazioni, per ricavare il

valore residuo del bene alla data della stima.

In particolare la formula applicata è la seguente:

$$P=A \times (Dr/D)$$

ove:

P= valore residuo del bene

A= valore storico di acquisto

Dr= durata residuale di utilizzo

D= durata totale di utilizzo

Va qui precisato che la durata totale di utilizzo (D) rappresenta la stima della durata di utilizzazione totale di un bene, mentre la durata residuale di utilizzo (Dr) è data dalla differenza tra la durata totale di utilizzo e la durata di effettivo utilizzo del bene alla data della stima. Il valore A rappresenta il costo storico del bene, come desumibile dal libro dei cespiti dell'azienda e P è il valore residuo del bene alla data della stima e quindi il valore di stima del bene medesimo.

Con riferimento alle voci più significative - segnatamente le linea di produzione di pasta lunga e corta e la linea di produzione di semole, farina e crusca – va qui solo osservato che le prime presentano componenti prevalentemente installati in un range temporale che va dal 1987 al 2010, mentre per la seconda i componenti riscontrati risultano prevalentemente installati in un ambito temporale compreso tra il 1985 al 2000, con elementi, quali ad esempio la fossa grano con bilico, risalenti al 1980.

Applicando la metodologia richiamata, il valore complessivo dei beni mobili sopra descritti(paragrafi 3.1), 3.2), 3.3), 3.4) e 3.5) può essere stimato in cifra tonda in **€6.000.000,00 (euro seimilioni/00)**

Per completezza si rimanda alle schede inventario dei beni mobili in allegato alla presente

relazione di consulenza.

5. LOTTI

Sulla scorta dell'esame delle caratteristiche della consistenza immobiliare oggetto di stima lo scrivente ritiene che si possa procedere alla vendita in due lotti distinti, come di seguito riportato.

LOTTO N.1)

Bene B1

Opificio industriale, di proprietà Antonio Amato & C. Molini e Pastifici SpA in liquidazione, ubicato in via Tiberio Claudio Felice e censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 53 n.113 e ricadente in area A.S.I. - Area di Sviluppo Industriale di Salerno - segnatamente in zona D4 (piccole industrie, commercio, artigianato e terziario).

L'area dello stabilimento, della complessiva superficie di 40.592 mq, confina ad ovest con via Tiberio Claudio Felice e con particelle di prop. aliena censite in C.F. al fol. 53 nn. 180 e 196, ad est con particella di proprietà della medesima società censita in C.T. al. Fol. 53 n. 420, a sud con via Mecio Gracco e con particella di prop. aliena censita in C.F. al fol. 53 n. 637.

Su di esso insistono quattro corpi di fabbrica principali, e precisamente:

2. un piccolo corpo di fabbrica – edificio portineria – ubicato nelle vicinanze dell'accesso allo stabilimento da via Tiberio Claudio Felice, con relativo distaccato gabbiotto della vigilanza;

3. un corpo di fabbrica contenente i silos dei cereali - edificio silos cereali;
4. un capannone adibito contenente le linee di produzione del pastificio nonché gli uffici direzionali e silos semole – edificio pastificio, uffici direzionali e silos semole;
5. un corpo di fabbrica adibito a molino – edificio molino.

L'area pertinenziale dello stabilimento è costituita da piazzali asfaltati della complessiva superficie di 19.297 mq.

La detta area risulta completamente recintata ed ha accesso diretto dalla via Tiberio Claudio Felice a mezzo cancello metallico automatico.

L'opificio viene ceduto in uno con le linee di produzione e confezionamento pasta (n.1 linea pasta lunga Braibanti e N.1 pasta corta Fava); gli impianti e macchinari per la produzione, confezionamento e stoccaggio di semola, farine e crusca; gli ulteriori impianti, non direttamente collegati alle linee di produzione sopraindicate, ma posti al servizio dell'intero opificio (impianto triturazione, di condizionamento e di antincendio, caldaie a metano, compressori ed un gruppo elettrogeno a gasolio); attrezzi vari, n. 3 autovetture, nonché mobili, attrezzature da ufficio ed arredi degli uffici direzionali.

**Bene immobile B1 (opificio) - VALORE DI STIMA: € 19.058.850,00
(euro diciannovemilionicinquantottomilaottocentocinquanta/00)**

Beni mobili opificio - VALORE DI STIMA: € 6.000.000,00 (euro seimilioni/00)

Beni B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9

Terreno incolto, censito in Catasto Terreni del Comune di Salerno al fol. 53 nn. 138, 420, 424, 553, 21, 428, 430, 432, della complessiva superficie di 34.915 mq,

Il lotto è confinante a nord con la particella di prop. aliena n. 791, ad est con particella

aliena n. 554, a sud con le particelle aliene nn. 426,434,431,433,423, e ad ovest con particella n.113 di proprietà della società, ove è ubicato l'opificio industriale.

Beni immobili B2-B3-B4-B5-B6-B7-B8-B9

VALORE DI STIMA: € 5.062.675,00

(euro cinquemilionsessantaduemilaseicentosestantacinque/00)

VALORE TOTALE LOTTO N.1: € 30.121.525,00

(euro trentamilioniquattrocentosestantaduemilacinquecentoventicinque/00)

LOTTO N.2)

Bene B10

Locale terraneo, di consistenza pari a 117 mq, sito in via Ulisse Caputo di Salerno, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al fol. 36 n.336 sub 64.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con struttura intelaiata in cls armato e tamponature esterne in mattoni forati.

Il locale è dotato di tre accessi dotati di serranda metallica elettrificata ed è attualmente destinato a box privato.

Bene immobile B10

VALORE DI STIMA: € 351.000,00

(euro trecentocinquantunomila/00)

VALORE TOTALE LOTTO N.2: € 351.000,00

(euro trecentocinquantunomila/00)

Per completezza si rimanda al quadro sinottico dei beni ed alle schede inventario in allegato alla presente relazione di consulenza.

Salerno, 9.9.2011

Il C.T.U.

(Ing. Domenico D'Onofrio)