



DE PRISCO Antonio, Sandro - geometra



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE FALLIMENTI

Fall. 25/2020: “ ”
Giudice Delegato: Dott. Pasquale RUSSOLILLO
Curatore: Dott. Salvatore SANTOLI

1

PERIZIA DI STIMA

incarico del 11-12-2020

il consulente tecnico
(geom. DE PRISCO Antonio)



A blue ink handwritten signature, appearing to be "Antonio De Prisco", written over the bottom right portion of the professional stamp.



1 - PREMESSA

In data 11 dicembre 2020 lo scrivente – **geom. Antonio DE PRISCO** iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Avellino al n° 2416 e con studio tecnico in Gesualdo alla Via Pastene n. 25 – riceveva incarico dal Dott. Salvatore SANTOLI, Curatore del Fallimento n. 02/2011 del Tribunale di Benevento “
”, di procedere alla stima dei beni appresi alla massa del detto fallimento.

Accettato l'incarico, il sottoscritto svolgeva le operazioni di rito ed elaborava la presente perizia, fornendo il valore di mercato dei beni e tutte le altre informazioni previste dall'art. 173 bis c.p.c. per la successiva vendita all'asta fallimentare.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Le operazioni svolte sono le seguenti:

- ✓ ricerca ed acquisizione documentazione ipocatastale;
- ✓ ricerca ed acquisizione documentazione urbanistica;
- ✓ sopralluoghi e rilievi fotografici;
- ✓ verifiche di conformità urbanistiche e catastali;
- ✓ ricerche di mercato;
- ✓ elaborazione dati e redazione perizia di stima.

3 - METODI DI STIMA

Trattandosi di impianti ed attrezzature, occorre considerare che la elevata specificità degli stessi (*distributore carburante*) oltre a limitare pesantemente le possibilità di collocazione sul mercato, azzerava anche gli elementi di confronto utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

La stima del valore commerciale all'attualità, pertanto, può essere effettuata partendo dai prezzi del nuovo, desunti dai listini o dai siti internet delle ditte produttrici/fornitrici, operando tutte le opportune correzioni in base agli elementi di svalutazione per vetustà, obsolescenza, interventi di messa a norma richiesti dalla normativa di sicurezza, etc.;

Più in dettaglio, il metodo utilizzato per la determinazione del valore commerciale, prende in considerazione tutti i parametri significativi che concorrono alla determinazione del valore, utilizzando la seguente formula:

$$Vc = Va \times Dv \times Do - Csm - Cadm, \text{ dove:}$$



V_c = valore di mercato attuale impianto/attrezzatura

V_a = valore a nuovo;

D_v = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

D_o = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

C_{sm}: costi per smontaggio / rimontaggio;

C_{ad}: costi per adeguamento normativo;

Analizzando nel dettaglio il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione abbiamo:

valore attuale del nuovo - è il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso impianto/attrezzatura dalle caratteristiche tecniche e funzionali equivalenti. Il valore di mercato del nuovo è un dato certo se l'impianto/attrezzatura è ancora in produzione, senza aver subito modifiche; diventa invece un dato stimato se non è più in produzione. In questa ipotesi, il valore viene determinato attraverso i seguenti approcci:

- individuazione dei prezzi attuali di prodotti funzionalmente analoghi;
- individuazione del prezzo storico dall'analisi dei documenti contabili, rivalutato attraverso il processo di attualizzazione.

deprezzamento per vetustà - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del prodotto in funzione del suo invecchiamento fisico e dipende da molteplici fattori, ovvero:

- ✓ tempo di vita utile;
- ✓ condizioni di esercizio;
- ✓ fattore di servizio;
- ✓ frequenza delle manutenzioni;
- ✓ complessità tecnologica;
- ✓ fattori ambientali esterni;
- ✓ presenza di fluidi aggressivi o sporcanti.

deprezzamento per obsolescenza - questo coefficiente quantifica il deprezzamento in funzione dell'invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve, anzitutto, verificare se l'attrezzatura sia ancora in produzione ovvero, in caso negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio, necessari per le successive manutenzioni.

Se l'impianto/attrezzatura è ancora in produzione, senza che la casa produttrice abbia apportato modifiche, si attribuisce un valore unitario al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza.



costi per smontaggio e rimontaggio - sono tutti quei costi stimati per smontare l'impianto dal sito attuale e rimontarlo in altro sito, ivi compreso i costi per il ripristino del sito originario e per l'adeguamento del nuovo sito.

costi per correzione irregolarità normative - sono tutti quei costi stimati per la eventuale sanatoria delle irregolarità riscontrate sotto gli aspetti della mancata rispondenza alla normativa di sicurezza dell'impianto/attrezzatura, per sostenere gli interventi di revisione o manutenzione straordinaria dovuti al lungo fermo, al ripristino di parti danneggiate/non funzionanti ed infine, quando necessaria, per la verifica da parte di un tecnico qualificato proveniente dalla casa costruttrice o da ditta specializzata.

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni sono costituiti in lotto unico.

LOTTO UNICO -

impianto per la distribuzione di carburanti per autotrazione

4

A.1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI - TITOLI

I beni inclusi nel presente lotto sono le attrezzature e gli impianti costituenti il distributore di carburanti ubicato in San Nicola Manfredi (BN) alla Via Giardino, insistente sulla particella di terreno identificata in catasto come segue:

✓ **fig. 14, particella 445**, cat. E/3, R.C. € 472,56, piano T

L'area di sedime (*particella 445 di catasto fabbricati*) risulta catastalmente intestato a:

✓ nato a San Nicola Manfredi (BN) il 28/09/1942 – proprietà per l'area 1000/1000;

✓ . con sede in Napoli (NA), C.F. 01218660627, proprietà superficiaria per 1000/1000;

Dalle ricerche ipocatastali condotte presso i Pubblici Registri Immobiliari **non risulta trascritto** alcun atto costitutivo del diritto di superficie, come invece appare dalle visure catastali, ma risulta trascritto solo un atto di locazione ventennale, a tacito rinnovo annuale, con cui PARRELLA Guglielmo, dante causa di PARRELLA Serafino (*attuale proprietario dell'area*), ha ceduto in locazione all'AGIP Spa con



sede in Milano l'appezzamento di terreno di mq 960 circa, incluso nella maggiore consistenza del fondo individuato in catasto al foglio 14 particella 362.

L'attuale particella 445 (mq 938) deriva dalla originaria particella 362 (mq 2.600) ridimensionata prima con tipo di frazionamento n. 5779 del 27/02/1975 (mq. 2.498), poi con tipo di frazionamento n. 6879 del 22/05/1975 e in ultimo con Tipo Mappale n. 52065 del 22/09/1995 (mq 938).

Riassumendo, la situazione dei titoli è la seguente:

- La Fallita è proprietaria dell'impianto, ma non vanta alcun diritto reale sull'area (*che risulta nella piena proprietà di PARRELLA Serafino*), a parte un semplice contratto di locazione ventennale, scaduto il 30/04/1990 e che, a partire da tale data, si intende rinnovato tacitamente di anno in anno, salvo disdetta da darsi da una delle parti a mezzo raccomandata A/R almeno tre mesi prima della sua scadenza. Detto contratto specifica, tra l'altro, che il locatario ha riconosciuto per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo che gli impianti di distribuzione, i serbatoi, il chiosco ed ogni altra attrezzatura complementare anche reclamistica che il locatario sistemerà sul fondo non costituiscono né infisso né pertinenza né comunque oggetto di accessione, anche se interrati al suolo, per cui sono e resteranno di proprietà esclusiva del locatario che, pertanto, potrà asportarli senza l'obbligo di preavviso.

Vedi allegato 1 – *Nota di trascrizione 3797 del 15 maggio 1970 relativa all'Atto del 01 aprile 1970 rogato dal Notaio Matteo Renato CIACCIA di Sant'Angelo Alife registrato in Piedimonte d'Alife il 17 aprile 1970 al n. 615*

- La Fallita ha concesso in comodato d'uso gratuito alla ALL RENT SERVICE SPA con sede in Forchia (BN), nella persona del legale rappresentante sig. GRASSO Tommaso Nicola, l'intero impianto di distribuzione di carburanti, al solo scopo di vendere in esclusiva al pubblico, con le modalità ed alle condizioni stabilite dallo stesso contratto e dalle leggi vigenti, carburanti, combustibili e lubrificanti forniti dalla concessionaria o da ditte dalla stessa designate. Detto contratto ha la durata di sei anni e si rinnoverà automaticamente, per egual periodo, salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti almeno tre mesi prima della scadenza a mezzo di raccomandata A/R.

Vedi allegato 2 – *contratto di comodato d'uso gratuito di apparecchi e attrezzature per la distribuzione di prodotti petroliferi registrato il 29/04/2014 al n. 2976 mod. 3, Agenzia delle Entrate di Benevento.*



A.2 – UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il distributore di carburanti in oggetto è ubicato nel Comune di San Nicola Manfredi (BN) in Via Giardino ed è costituito da:

- ✓ n. 01 serbatoio interrato di capacità mc. 10 (benzina);
- ✓ n. 02 serbatoi interrati di capacità mc. 10 (gasolio);
- ✓ n. 01 pensilina;
- ✓ n. 01 box prefabbricato gestore;
- ✓ n. 01 erogatore benzina;
- ✓ n. 02 erogatori gasolio;
- ✓ n. 01 terminale self-service;
- ✓ n. 01 tabella:
- ✓ n. 01 impianto elettrico;
- ✓ n. 01 espositore oli;
- ✓ n. 02 prezzeri;

A.03 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

Agli atti del Comune di San Nicola Manfredi non risultano titoli urbanistici per l'impianto in oggetto.

Relativamente alle sole opere di adeguamento alle norme tecniche di cui al D.Lgs 152.06, risulta depositata una SCIA in data 14/07/2014 a firma del geom. Giuseppe FANTASIA di Montesarchio (BN), con lavori eseguiti dalla ultimati in data 24.04.2015, come da comunicazione del 27.04.2015 prot. 2329.

L'impianto risulta in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative per la vendita dei prodotti di specie ascritte all'attuale gestore.

A.04 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'impianto risulta condotto in comodato d'uso gratuito dalla società “
” nella persona del legale rappresentante sig.

in esecuzione del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Benevento in data 29 aprile 2014 n. 2976 mod. 3 stipulato contro
, dante causa della



A.05 - STIMA

Come già precisato nel capitolo 3 (*metodi di stima*), la stima dell'impianto è stata eseguita partendo dal costo di realizzazione ex novo, ovvero:

- acquisto dei vari componenti
- costo di installazione
- oneri tecnici

Applicando a ciascuna attrezzatura il rispettivo prezzo di acquisto dedotto dalle indagini di mercato e valutati i costi di installazione e tecnici connessi, otteniamo il costo "a nuovo" dell'impianto.

- ✓ n. 01 serbatoio interrato di capacità mc. 10 (benzina);
- ✓ n. 02 serbatoi interrati di capacità mc. 10 (gasolio);
- ✓ n. 01 pensilina;
- ✓ n. 01 box prefabbricato gestore;
- ✓ n. 01 erogatore benzina;
- ✓ n. 02 erogatori gasolio;
- ✓ n. 01 terminale self-service;
- ✓ n. 01 tabella;
- ✓ n. 01 impianto elettrico;
- ✓ n. 01 espositore oli;
- ✓ n. 02 prezzari;

E' evidente come non sia possibile verificare l'azione di tutti i fattori sopra indicati ma soltanto di alcuni. Inoltre, nel nostro caso, si è potuto verificare solo eventuali danneggiamenti evidenti, ma non si è potuto verificare la reale situazione di usura delle diverse attrezzature.

costo a nuovo delle opere edili			
tipologia	quantità	costo €/mq	costo totale €
serbatoio interrato di capacità mc 10	3	5.000,00	15.000,00
pensilina	1	2.000,00	2.000,00
box prefabbricato gestore	1	1.000,00	1.000,00
erogatori carburante	3	1.800,00	5.400,00
terminale self-service	1	2.400,00	2.400,00
tabella	1	300,00	300,00
impianto elettrico	1	500,00	500,00
espositore oli	1	100,00	100,00
prezzari	2	50,00	100,00

sommano			26.800,00
costi di installazione e messa in esercizio			4.200,00



oneri tecnici			2.000,00

totale costo impianto "a nuovo"			33.000,00

Detto costo viene, poi, opportunamente degradato di tutti i coefficienti correttivi descritti nei paragrafi precedenti (*vetustà, obsolescenza, etc.*), ovvero:

deprezzamento per vetustà

Per il primo anno di vita si considera un deprezzamento complessivo del 25%; dal secondo anno in poi, e per tutto il periodo di vita dell'impianto, si considera un tasso di deprezzamento costante. L'usura è contenuta, considerato che l'impianto è stato completamente adeguato e rinnovato nel 2015; tuttavia il contatto con sostanze aggressive (*carburanti*) ed il prolungato contatto con gli agenti atmosferici (*installazione all'aperto*) contribuiscono a renderlo più vulnerabile.

Ipotizzando una vita utile degli impianti/attrezzature in argomento pari a **30 anni** e considerata l'epoca di revisione (*2015 = 6 anni*), la percentuale di deprezzamento per vetustà si calcola applicando la seguente formula: $25 + (75/30) \times 6 = - 40 \%$.

in cui:

25 è la percentuale di deprezzamento relativa al primo anno

75 è la differenza percentuale (100-25)

30 è la vita utile

6 sono gli anni di vita considerati

deprezzamento per obsolescenza e adeguamento normativo

In merito alla obsolescenza, possiamo dire che gli impianti in oggetto risultano ancora in produzione, con pezzi di ricambio ancora disponibili sul mercato.

Si ritiene, quindi, che il deprezzamento per obsolescenza possa essere congruamente considerato applicando una percentuale pari a **-20,00 %**

La percentuale di deprezzamento totale, quindi, sarà data dalla somma delle due percentuali di cui innanzi, ovvero (40,00% + 20,00%) = 60%.

valore attuale delle opere edili		
tipo	+/- %	importo €
costo a nuovo degli impianti/attrezzature	--- --	33.000,00
detrazione per vetustà e obsolescenza	-60 %	- 19.800,00

valore attuale		13.200,00

Dovendo procedere alla vendita tramite asta giudiziaria, si propone una ulteriore riduzione del 15% per i seguenti motivi:

- *assenza di garanzia per vizi*
- *immediatezza della vendita giudiziaria*



DE PRISCO Antonio, Sandro – geometra

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Gesualdo, **11 maggio 2021**

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. DE PRISCO Antonio)



Allegati:

1. nota di trascrizione relativa al contratto di fitto del 1970 relativo all'area
2. copia contratto di comodato d'uso dell'impianto
3. copia planimetria dell'impianto
4. documentazione fotografica
5. visure catastali storiche catasto terreni
6. visure catastali storiche catasto fabbricati