

**Ing. Alessandro La Pastina**

Via Cavalli Di Bronzo 34  
80026 San Giorgio A Cremano - Napoli



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

## PERIZIA TECNICA

Computo estimativo del valore del complesso serricolo "Coop. Quadrifoglio" ubicato nel comune di Benevento, contrada Olivola.

Perizia Tecnica svolta a seguito della nomina a commissario liquidatore di ufficio:

**Tecnico:** Ing. Alessandro La Pastina



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

## PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Alessandro La Pastina**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A25863 sezione A, su incarico ricevuto da parte del Commissario Liquidatore D.ssa Serena Balzano, redige la presente relazione in seguito ai sopralluoghi eseguiti nei giorni 13 ottobre 2018 per la verifica dello stato dei luoghi e delle strutture.

## UBICAZIONE DELL'AZIENDA.

La Coop. Quadrifoglio è costituita da un complesso serricolo ad indirizzo florovivaistico ubicato nel comune di Benevento, contrada Olivola.

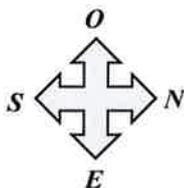
L'accesso all'azienda avviene dalla strada vicinale Olivola, ben collegata alla strada statale SS88 all'altezza di Torrecuso, località distante circa 20 km dall'autostrada A16 (Napoli - Bari).

## DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La struttura nel suo complesso è destinata ad una attività agricola che prevede: propagazione in vitro di piante ortofrutticole; produzione di piante ornamentali e forestali; produzione di piante orticole da seme.

Tutto il terreno è stato acquisito mediante un solo rogito, atto per notaio Capone Marina del 7-12-1991 ed è identificato nel N.C.T. del Comune Benevento, alla partita 23142, foglio n. 6, particella 307.

L'intera area è costituita da un unico appezzamento di terreno di forma trapezoidale esteso per mq 15910 con altimetria variabile da 209 mt a 228 mt s.l.m. su cui insistono un fabbricato in ferro adibito a uffici-magazzino-laboratorio esteso circa 600mq, 7400mq di serre e ombrai, una vasca di raccolta delle acque meteoriche con una capacità di 900mc, la cabina ENEL e la centrale termica.



**Figura 1:** Vista dall'alto dell'azienda (area delimitata in nero)

L'impianto idrico non è collegato alla rete idrica pubblica ma esiste un pozzo aziendale, regolarmente denunciato, che garantisce l'estrazione di un quantitativo d'acqua sufficiente agli usi industriali preposti.

Il complesso è munito di fossa settica per gli scarichi provenienti dai servizi igienici del fabbricato.

### **Fabbricato**

Il fabbricato (corpi E ed F in planimetria) è stato costruito con regolare concessione (n°3110/92). La struttura edilizia del laboratorio rientra nel novero "dei magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli..." così come definita al punto 1.8 della legge regionale 14/82. E' composto da un ambiente di 224 mq (corpo E in planimetria) destinato a magazzino sementi, laboratorio e uffici, nonché da un capannone (corpo F in planimetria) di 420 mq per le operazioni di carico delle sementi.

### **Complesso Serricolo**

Il complesso serricolo è diviso in 5 corpi (D, G, H, M, N in planimetria) di seguito descritti.

#### *Corpi D ed M*

I corpi D ed M, rispettivamente di 700 mq e 2400 mq sono costituiti da strutture in acciaio zincato collegate a cordoli di fondazione a mezzo di piastre bullonate e chiuse da lastre di policarbonato. Per essi risultano rilasciate regolari concessioni (rif. concessioni edilizie n°74299/98 per il corpo D e n°3110/92 per il corpo M).

#### *Corpo H*

Il corpo H si estende per 1900 mq ed ha la stessa struttura dei corpi D ed M. Per 2 fila del corpo H risultano rilasciate regolari concessioni (rif. Concessione n°3110/92) mentre per la 3° fila del corpo H (circa 600mq posizionati verso il confine Est) è stata richiesta ed ottenuta sanatoria a sensi delle Leggi Regionali 8/95 e 7/96.

#### *Corpi G ed N*

I corpi G ed N, rispettivamente di 800mq e 1600mq sono costituiti da strutture leggere ricoperte in parte con teli ed hanno la funzione di ombraio. Per il corpo G è stata richiesta ed ottenuta sanatoria a sensi delle Leggi Regionali 8/95 e 7/96, mentre per il corpo N risulta rilasciata regolare concessione edilizia (rif. Concessione edilizia n°74299/98)

### **Cabina Enel e Centrale Termica**

Nel progetto originario, concessione n°3110/92, le dimensioni previste della cabina ENEL (corpo A in planimetria) erano di 20mq contro i circa 40mq oggi esistenti, mentre non esiste alcun riferimento alla centrale termica (corpo L in planimetria). Le superfici per cui è stata richiesta sanatoria (ancora non rilasciata all'atto della redazione della presente) sono:

- centrale termica (32,28mq);
- ampliamento cabina ENEL (23,40mq);

per un totale di 55,60mq pari a 33,40mq convenzionali (fattore 0,6).

L'oblazione è stata quantificata in Lire 1.202.400, mentre gli oneri connessori in Lire 1.971.856. Dagli atti esibiti nel 2007 risultavano versate solo Lire 800.000

per l'oblazione (versamento del Dicembre 1994) mentre non risultavano versati gli oneri concessori dovuti.

Non è stato possibile verificare con l'amministrazione comunale se è ancora possibile il rilascio della concessione in sanatoria dopo l'integrale versamento di quanto dovuto (comprensivo degli interessi di mora) quantificabile, ad oggi, in circa 5000€ o se è necessario presentare una nuova istanza in sanatoria.

### **Stato dell'azienda**

All'atto dei sopralluoghi, la struttura del fabbricato e l'arredo degli uffici sono apparsi in buono stato. Le serre, invece, hanno le coperture in policarbonato danneggiate in più punti ed essendo strutture in acciaio zincato che hanno superato i 20 anni, necessitano di un'indagine strutturale per valutare lo stato di corrosione e per definire le necessarie opere di manutenzione.

All'interno dei laboratori e del capannone è stata rilevata la presenza di numerose attrezzature tra cui uno sterilizzatore, una autoclave, una macchina da semina, una sala crescita e un muletto.

Nella centrale termica sono presenti due caldaie collegate ad una tubazione metallica che serve i termo-ventilatori adibiti al riscaldamento delle serre.

La cabina ENEL è equipaggiata con trasformatore MT/BT capace di erogare una potenza di molto superiore al fabbisogno aziendale. Nel trasformatore non risultano presenti sostanze pericolose per l'ambiente come da analisi chimiche svolte dalla IC lab di Casalnuovo di Napoli nel 2007.

Di proprietà dell'azienda sono anche 2 furgoni (targhe BG052CB e BN283460) ed 1 camion (targa BN143341).

Per i macchinari e per i mezzi sopra descritti si sono verificati gli ammortamenti da bilancio e lo stato d'uso. Tutte le attrezzature e gli impianti denunciano una carenza di manutenzione e uno stato di abbandono a causa del prolungato periodo di inattività così come pure i mezzi di trasporto (furgoni e camion). Lavori di riordino e pulizia sono necessari ovunque, soprattutto nel capannone, nelle serre, nella centrale termica e nella cabina Enel.



## VALORE DELL' AZIENDA

Il criterio adottato per la valutazione dell'azienda è quello di riferirsi per gli immobili ai valori di mercato attuali di scambio e compravendita di cespiti analoghi nella zona di contesto. Si è tenuto presente che l'azienda gode di una buona posizione (facilmente raggiungibile poiché ben collegata alla strada statale SS88) e può offrire interessanti sviluppi di business derivanti dalla trasformazione delle serre esistenti in serre fotovoltaiche. Ciò consentirebbe all'azienda di autoprodurre il proprio fabbisogno energetico e vendere l'energia prodotta in eccesso mediante scambio sul posto (vedi regolamento del Gestore dei Mercati Energetici - GSE).

Al valore di mercato sono stati poi sottratti i costi stimati relativi alle indagini strutturali e alle attività di manutenzione del complesso serricolo e i costi relativi ai lavori di riordino e pulizia dell'intera area. Agli impianti e ai macchinari non è stato possibile associare alcun valore economico considerato lo stato in cui versano.

Nella tabella seguente sono riportate le valorizzazioni economiche cui si è giunti:

Fabbricato	139.000 euro
Terreno (ivi comprese le serre)	766.000 euro

Si perviene così ad una valutazione complessiva di 905.000 euro (novecentocinquemila).

Tanto dovevasi per l'espletamento del presente incarico.

San Giorgio A Cremano, 24 Ottobre 2018.



Il tecnico  
*Alessandro La Pastina*

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CRONOLOGICO

N. 13509



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Addì 21 NOV, 2018 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor LA PASTINA ALESSANDRO

documento PAT. AUTO N. NA4002837K (PA) 1618/95

rilasciato da PREFETTURA DI NAPOLI il 16/8/1995

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.)  
derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che  
egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto  
all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Letto, confermato e sottoscritto.



UNZIONARIO GIUDIZIARIE

Rosa Traversa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Serre



Centrale termica



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it





Rilievo Fotografico

Ingresso



Dot. Ing. ALESSANDRO LA PASTINA

Capannone

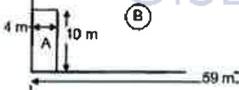
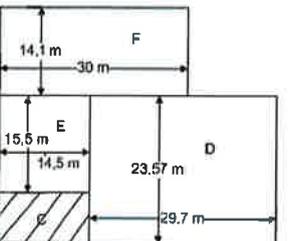
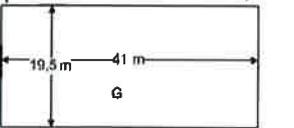
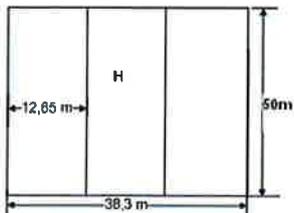


ASTE GIUDIZIARIE.it

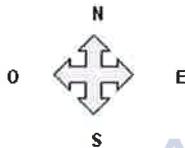


Dot. Ing. ALESSANDRO LA PASTINA  
ORDINE INGEGNERI ROMA  
n. A-25863  
settore a-b-c

Dot. Ing. A. La Pastina



<b>Denominazione:</b> Cop. Quadrifoglio		<b>Ubicazione:</b> Contrada Olivola (BN)	
<b>Proprietà:</b>		<b>Descrizione:</b> Planimetria del terreno con indicazione delle zone	
<b>Data:</b> Febbraio 2007	<b>Rev. 0</b>	<b>F.to:</b> A3	<b>Scala:</b> 1:800
<b>Tecnico:</b> Ing. Alessandro La Pastina			



## LEGENDA

A	Cabina elettrica
B	Pozzo
C	Tettola
D	Vendita-Garden
E	Uffici
F	Capannone
G	Serra scoperta
H	Serre divise
I	Vasca d'acqua
L	Centrale termica
M	Serra coperta
N	Serre aperte

