PERIZIA TECNICA DI VALUTAZIONE

per la stima dei macchinari esistenti nell'opificio industriale sito Torre del Greco (NA) alla

e per la stima dei terreni siti in Nola, come individuati al punto 6 del programma di liquidazione della Ditta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

1.PREMESSA 2
2.STIMA DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI NELL'OPIFICIO DI . IN TORRE DEL GRECO (NA) 2
2.1 OPERAZIONI PRELIMINARI 2
2.2 BREVE DISAMINA DEL PROCESSO PRODUTTIVO 3
PREMESSA 3
2.2.1. Raccolta e Stoccaggio delle Pigne 4
2.2.2. Essiccazione 4
2.2.3 Metodo 4
2.2.4. Sgusciatura dei Pinoli 4
2.2.5 Separazione 4
2.2.6 Controllo Qualità 4
2.2.7. Pulitura e Sbiancatura (opzionale) 5
2.2.8 Confezionamento 5
2.2.9 Etichettatura 5
2.2.10 Controllo Qualità e Conservazione 5
2.2.11 Prodotto finale 5
2.3 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO INDUSTRIALE PER OTTENIMENTO DEL PINOLO SGUSCIATO E CONFEZIONATO E FASI RELATIVE ALLE LAVORAZIONI 6
2.3.1 Descrizione Generale dell'Impianto 6
2.3.2 Fasi del Processo Produttivo 6
2.3.3 Controlli di Qualità 8
2.3.4 Schema Sintetico del Ciclo Produttivo 8
2.4 MACCHINARI FUNZIONALI AL PROCESSO PRODUTTIVO 9
2.4.1 Introduzione 9
2.4.2 Macchina per la separazione della pigna e del pinolo 10
2.4.3 Macchina per la sgusciatura del pinolo 12
2.4.4 Macchine per la pulizia e la separazione 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.4.5 Macchine per la decorticazione finale 14
2.4.6 Macchine per la selezione e il confezionamento 14
2.5 CRITERI DI STIMA 15
2.6 STIMA DEL COSTO DI ACQUISTO DEI MACCHINARI ALL'ATTUALITA' SECONDO LE LINEE DI PRODUZIONE 23
2.6.1 Linea di produzione di macinazione della pigna 23
2.6.2 Linea di produzione di sgusciatura dei pinoli 25
2.6.3 Linea di produzione di essiccazione e lavaggio 26
2.6.4 Linea di produzione di selezione dei pinoli 27
2.6.5 Linea di produzione di confezionamento 28
2.6.6 Linea di produzione di conservazione 29
2.7 STIMA DEL VALORE DEI MACCHINARI AL 2025 SECONDO LE LINEE DI PRODUZIONE 30
2.7.1 **Tabella 1 – Macinazione pigne - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)** 31
2.7.2 **Tabella 2 – Sgusciatura dei pinoli - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)** 32
2.7.3 **Tabella 3 – Essicazione e lavaggio - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)** 33
2.7.4 Tabella 4 – Selezione - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza) 34
2.7.5 Tabella 5 – Confezionamento - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza) 35
2.7.6 Tabella 6 – Conservazione - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza) 36
2.7.7 Tabella 7 – Riepilogo dei valori di stima delle 7 linee di lavorazione 37
7. CONCLUSIONI 37
Conclusioni 38
8. ALLEGATI: 39
3.RELAZIONE DI STIMA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' 40
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI DA STIMARE NELLA PRESENTE RELAZIONE 40
3.2.1.Premessa 41
3.2.2.Inquadramento urbanistico e territorial 41
3.2.3.Dati catastali e caratteristiche 41
3.2.4.Descrizione complessiva del compendio fondiario 42
3.2.5.Conclusioni descrittive 42
3.3.1.Parametri Urbanistici - Zona Industriale 43

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3.2.Parametri Urbanistici - Zona Artigianale 43
3.3.3.Calcolo Superfici Edificabili (ipotesi zona industriale) 44
3.4.ANDAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI - AREA ASI NOLA–MARIGLIANO 45
3.4.4.Tabella Andamento Valori 2015–2025 45
3.5. PERIZIA DI STIMA DEI TERRENI IDENTIFICATI SITI NELL'ASI NOLA-MARIGLIANO 47
3.5.1.Dati generali 47
3.5.2.Dati catastali e caratteristiche dei terreni 47
3.5.3 Stima del valore agricolo 49
3.6. VALORE DI MERCATO POTENZIALE (AREA ASI) 50
3.7. CONCLUSIONI DI STIMA 50
3.8. OSSERVAZIONI FINALI 51
8. ALLEGATI: 52
4.TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI DEI TERRENI E DEI MACCHINARI ... 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Curatori: Dott. Domenico De Falco
Avv. Stefano Blandini

TRIBUNALE DI

TORRE ANNUNZIATA (NA)

Sez. procedure concorsuali

Procedura di liquidazione giudiziale n. 19/23

G.D. **alla procedura di liquidazione giudiziale:**

dott. Amleto Pisapia

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.PREMESSA

In data 14/07/25, il giudice delegato alla procedura di liquidazione giudiziale n.19/23, “ ’, autorizzava, a seguito di “***Istanza di nomina CTP in sostituzione – integrazione al programma di liquidazione”*** inoltrata dai curatori fallimentare della “ , l’incarico al sottoscritto tecnico, arch. Marco Marchi.

La presente perizia verterà su due punti nettamente diversi: uno riguardante la stima dei macchinari e delle attrezzature esistenti nell’opificio di , e già ampiamente individuati e descritti in una perizia asseverata di rivalutazione di beni di impresa a firma dell’Ing. Andrea Rodriquez, ed un altro che riguarderà la stima di un lotto di terreno composto da n.7 particelle comprese nell’agglomerato industriale di Nola-Marigliano.

2.STIMA DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE ESISTENTI NELL’OPIFICIO DI VIA IN TORRE DEL GRECO (NA)

2.1 OPERAZIONI PRELIMINARI

Le operazioni preliminari che si sono svolte al fine di avere contezza dei macchinari e delle attrezzature presenti nell’opificio e soprattutto delle loro condizioni di manutenzione sono state le seguenti:

- Ispezioni e verifiche in loco di beni mobili ed attrezzature varie
- Controllo della documentazione esistente
- Ricerche e confronti di mercato
- Elaborazione dei dati e redazione della presente valutazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 11 settembre dell'anno 2025, in uno con i curatori fallimentari, si procedeva ad un sopralluogo nell'opificio sito in Torre del Greco (NA) in via con l'individuazione dei singoli beni in oggetto di stima, con attività di inventariazione di dettaglio dei beni mobili strumentali e delle attrezzature. Veniva inoltre realizzata ampia documentazione fotografica, allegata alla presente perizia, per una migliore descrizione dei beni, con foto relative a ciascun bene inventariato.

2.2 BREVE DISAMINA DEL PROCESSO PRODUTTIVO

PREMESSA

L'impianto produttivo della è utilizzato per l'ottenimento dalla pigna intera, attraverso una serie di lavorazioni, del pinolo sgusciato.

È possibile rappresentare tale impianto produttivo come composto da sei segmenti successivi ad ognuno dei quali è affidata una specifica parte del processo di lavorazione. In particolare, è possibile individuare i segmenti produttivi di seguito elencati e successivamente descritti in dettaglio:

1) Macinazione delle pigne
2) Sgusciatura pinoli
3) Essiccazione e lavaggio dei pinoli
4) Selezione
5) Confezionamento ed imballaggio
6) Conservazione

Il pinolo, seme commestibile estratto dalle conifere del genere Pinus, rappresenta un prodotto alimentare di alto valore nutrizionale e gastronomico. Il processo produttivo del pinolo sgusciato comprende diverse fasi, dalla raccolta dei frutti (pigne) fino al confezionamento del seme pronto per il consumo, garantendo qualità, igiene e conservabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2.1. Raccolta e Stoccaggio delle Pigne

2.2.1.1 Raccolta

Le pigne vengono raccolte dai pini, generalmente durante la stagione estiva/autunnale, quando sono mature e contengono i semi completamente sviluppati.

2.2.1.2 Stoccaggio

Dopo la raccolta, le pigne vengono conservate in ambienti asciutti e ventilati per evitare muffe e fermentazioni indesiderate.

2.2.2. Essiccazione

2.2.2.1 Scopo

L'essiccazione riduce il contenuto d'acqua della pigna, facilitando l'estrazione dei pinoli e prevenendo il deterioramento dei semi.

2.2.3 Metodo

Essiccazione naturale al sole o in essiccatoi meccanici a temperatura controllata (35-40 °C). La durata varia da pochi giorni a una settimana.

2.2.4. Sgusciatura dei Pinoli

2.2.4.1 Rimozione dei Semi

Le pigne essiccate vengono sottoposte a operazioni meccaniche (vibrazione, compressione o battitura) per liberare i pinoli dalla buccia legnosa.

2.2.5 Separazione

I pinoli vengono separati dai residui di corteccia mediante setacciatura, ventilazione o aspirazione dell'aria.

2.2.6 Controllo Qualità

Eliminazione di semi danneggiati, vuoti o non conformi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2.7. Pulitura e Sbiancatura (opzionale)

2.2.7.1 Pulitura

I pinoli sgusciati possono essere lavati e asciugati per rimuovere polvere o residui vegetali.

2.2.7.2 Sbiancatura

Alcuni produttori eseguono una leggera tostatura o trattamento termico per uniformare il colore e migliorare la conservabilità.

2.2.8 Confezionamento

2.2.8.1 Imballaggio

I pinoli sgusciati vengono confezionati in contenitori a tenuta, come sacchetti in plastica alimentare o barattoli di vetro.

2.2.8.2 Atmosfera Controllata

In alcuni casi si utilizza confezionamento in atmosfera modificata (MAP).

2.2.9 Etichettatura

Ogni confezione riporta informazioni obbligatorie come nome del prodotto, origine, data di scadenza, peso netto e eventuali allergeni.

2.2.10 Controllo Qualità e Conservazione

- Analisi microbiologiche e chimiche per garantire sicurezza e conformità agli standard alimentari.
- Stoccaggio finale: I pinoli confezionati vengono conservati in magazzini freschi e asciutti, evitando esposizione a luce diretta e alte temperature.

2.2.11 Prodotto finale

Il processo produttivo del pinolo sgusciato richiede attenzione a ogni fase per garantire qualità, sicurezza alimentare e integrità del seme. La gestione corretta dell'umidità, della pulizia e della conservazione è fondamentale per ottenere un prodotto gustoso, nutriente e durevole.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3 DESCRIZIONE DELL'IMPIANTO INDUSTRIALE PER OTTENIMENTO DEL PINOLO SGUSCIATO E CONFEZIONATO E FASI RELATIVE ALLE LAVORAZIONI

2.3.1 Descrizione Generale dell'Impianto

L'impianto industriale per la produzione di pinoli sgusciati e confezionati è costituito da una serie di linee automatizzate che consentono la trasformazione del pino in guscio (strobilo o pigna) fino al prodotto finito, confezionato e pronto per la distribuzione. L'obiettivo è ottenere pinoli puliti, sani, integri e privi di impurità, rispettando gli standard igienico–sanitari (HACCP, ISO 22000).

2.3.2 Fasi del Processo Produttivo

2.3.2.1 Ricezione e Stoccaggio delle Pigne

Le pigne vengono ricevute e sottoposte a controlli di qualità (umidità, maturazione). Successivamente sono stoccate in magazzini ventilati e asciutti, ed eventualmente essiccate per facilitarne l'apertura.

Attrezzature principali: tramoggia di carico, nastri trasportatori, silos di stoccaggio, essiccatoi ad aria calda.

2.3.2.2 Estrazione dei Pinoli dalle Pigne

Le pigne vengono riscaldate in forni o essiccatoi rotativi per facilitarne l'apertura, poi frantumate meccanicamente e setacciate per separare i pinoli dal materiale legnoso.

Attrezzature principali: essiccatore rotativo, frantumatore, vaglio vibrante, separatore ad aria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3.2.3 Sgusciatura dei Pinoli

I pinoli vengono sgusciati mediante sgusciatrici a rulli o a martelli, tarate per non danneggiare il seme interno. La miscela ottenuta viene poi separata per densità e dimensione.

Attrezzature principali: sgusciatrice a rulli, vaglio calibratore, separatore densimetrico.

2.3.2.4 Pulitura e Selezione

In questa fase si rimuovono gusci residui, frammenti e semi danneggiati. I pinoli vengono lavati, asciugati e passati su selezionatrici ottiche e tavoli di cernita manuale per garantire un'elevata qualità.

Attrezzature principali: lavatrice, asciugatrice a flusso d'aria, selezionatrice ottica, tavolo di cernita.

2.3.2.5 Eventuale Pelatura

La pelatura, facoltativa, serve a rimuovere la cuticola esterna del pinolo per migliorarne l'aspetto. Può essere effettuata a vapore o per via termica, seguita da essiccazione.

Attrezzature principali: pelatrice a vapore, essiccatore ad aria calda.

2.3.2.6 Essiccazione Finale e Stabilizzazione

I pinoli vengono portati al corretto grado di umidità (4–6%) per garantirne la conservabilità e la croccantezza. Possono essere trattati in atmosfera controllata o confezionati sotto vuoto.

Attrezzature principali: essiccatore a tunnel o a letto fluido, sistema di controllo dell'umidità.

2.3.2.7 Confezionamento

I pinoli secchi vengono dosati e confezionati in sacchetti, barattoli o bustine. Il confezionamento può avvenire in atmosfera modificata (MAP) per preservare la qualità del prodotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attrezzature principali: dosatore, confezionatrice automatica, etichettatrice, metal detector, bilancia di controllo.

2.3.2.8 Stoccaggio e Spedizione

I prodotti confezionati vengono immagazzinati in ambienti climatizzati e asciutti (15–20°C, <60% UR) e successivamente spediti ai distributori o ai clienti finali.

2.3.3 Controlli di Qualità

Durante l'intero processo vengono eseguiti controlli visivi e dimensionali, analisi di umidità, impurità, acidità e perossidi, oltre a test microbiologici e per la rilevazione di contaminanti. Tutte le fasi rispettano i protocolli HACCP e ISO 22000.

2.3.4 Schema Sintetico del Ciclo Produttivo

1. Ricezione e stoccaggio pigne
2. Essiccazione e apertura pigne
3. Estrazione pinoli
4. Sgusciatura
5. Pulitura e selezione
6. Eventuale pelatura
7. Essiccazione finale
8. Confezionamento
9. Stoccaggio e distribuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Processo produttivo di estrazione del pinolo

2.4 MACCHINARI FUNZIONALI AL PROCESSO PRODUTTIVO

2.4.1 Introduzione

L'estrazione industriale del pinolo dalla pigna richiede una serie di macchinari specializzati per garantire un processo efficiente e un prodotto di alta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qualità. La seguente relazione descrive i principali macchinari utilizzati nelle varie fasi di lavorazione.

2.4.2 Macchina per la separazione della pigna e del pinolo

Queste macchine sono progettate per separare delicatamente i pinoli dalla pigna senza danneggiarli. Utilizzano metodi meccanici per aprire le pigne e rilasciare i semi. Alcuni modelli sono compatti e adatti a piccole e medie produzioni, mentre altri sono più robusti per impianti industriali.

Descrizione del processo di macinazione delle pigne

Il processo di macinazione delle pigne rappresenta una fase centrale nel ciclo produttivo per l'estrazione dei pinoli, in quanto consente la **frantumazione controllata delle pigne essiccate** al fine di liberare i semi senza danneggiarli.

1. Alimentazione del macchinario

Le pigne, preventivamente **essiccate** per ridurre l'umidità residua e facilitare la rottura delle scaglie legnose, vengono convogliate mediante **tramoggia di carico**, realizzata appositamente per le esigenze della linea produttiva in esame, verso la macchina macina-pigne.

L'alimentazione avviene in modo continuo e regolato al fine di garantire uniformità di lavorazione e prevenire sovraccarichi dell'impianto, tramite un nastro di sollevamento ad un nastro orizzontale riscaldato da un forno in pietra appositamente realizzato per le esigenze delle linea produttiva, alimentato dagli scarti di lavorazione delle pigne.

2. Macinazione / Sgranatura

All'interno della macchina macinatrice, costituita da un cilindro conico con nucleo dentato, le pigne sono sottoposte a un'azione **meccanica di frantumazione e sgranatura**, realizzata tramite:

- rulli controrotanti,
- tamburi dentati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'azione meccanica è calibrata per **rompere le scaglie** e disgregare la struttura della pigna, consentendo la **liberazione dei pinoli e dei gusci**, limitando al contempo la percentuale di semi rotti.

3. Separazione preliminare

Il materiale in uscita dalla macinazione è costituito da una miscela di:

- pinoli con guscio,
- frammenti di pigna,
- residui legnosi e polveri.

Tale miscela viene avviata a una **prima separazione meccanica** mediante vibrovagli o griglie di selezione, che consentono di eliminare le frazioni più grossolane e le polveri.

Gli elementi sgranati vengono dunque condotti su due vibro-vagliatori che hanno il compito di separare i gusci delle pigne ed eventuali altre impurità dai pinoli in guscio. Tuttavia, siccome dopo il passaggio nel cilindro sgranatore, non tutte le pigne risultano sgranate due vibro-vagliatori hanno il compito di individuare le pigne non completamente sgranate che, attraverso un ulteriore nastro, vengono inviate ad un secondo cilindro di ferro (di diametro inferiore al primo) capace di sgranare anche le pigne (o le parti di pigna) di dimensioni inferiori e dunque di ottimizzare di macinazione delle pigne.

4. Convogliamento alle fasi successive

Il prodotto semilavorato viene quindi trasportato, tramite **nastri elevatori o coclee**, alle successive fasi di:

- ventilazione e pulizia (nastro trasportatore in ferro e ventilatore),
- scarico, tramite altro nastro trasportatore, in una ulteriore tramoggia per fasi successive di:
- sgusciatura,
- selezione ottica e confezionamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Controllo del processo

L'intero processo di macinazione è monitorato per garantire:

- continuità produttiva,
- riduzione degli scarti,
- tutela dell'integrità del seme,
- sicurezza dell'operatore e del macchinario.

2.4.3 Macchina per la sgusciatura del pinolo

Dopo la separazione, i pinoli sono ancora racchiusi in un guscio legnoso. Le macchine sgusciatrici utilizzano una combinazione di attrito e forza d'urto per rompere il guscio senza danneggiare il seme interno. Alcuni modelli avanzati offrono anche funzionalità di ri-separazione automatica per migliorare l'efficienza.

- **Classificazione e dimensionamento**: i pinoli in guscio vengono **gradati per dimensione**, così la macchina può lavorarli uniformemente.
- **Macchina sgusciatrice**:
  - I pinoli vengono alimentati nella macchina di sgusciatura. attraverso una tramoggia, anche questa appositamente realizzata, dopo la quale, tramite un nastro trasportatore arrivano in un tunnel riscaldato da un forno a biomassa (anche questo alimentato mediante gli scarti della lavorazione dei gusci dei pinoli) all'interno del quale il quale i gusci esterni, con la tostatura, si aprono. I pinoli aperti vengono dunque trasferiti attraverso un nastro trasportatore in 5 cassoni in ferro dentro i quali vengono raffreddati
  - **Principio di funzionamento**: la macchina utilizza una combinazione di **attrito dinamico, collisione e pressione tra rulli regolabili** per **rompere il guscio duro** senza danneggiare il seme interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il **gap tra i rulli si regola** in base alla misura del frutto per minimizzare i semi rotti.

- **Separazione**: dopo la rottura, semi e frammenti di guscio vengono **separati automaticamente** tramite setacci, vibrazioni o flussaggi d'aria. Il seme cade da una parte, i gusci da un'altra. Ciò avviene in un cilindro che ha il compito di separare i pinoli già sgusciati dai gusci e dai pinoli ancora in guscio che procedono verso una ventola ad aria compressa che li "spara" su una superfice d'acciaio, dove, a seguito dell'impatto avviene la sgusciatura. A seguito dell'impatto i pinoli per caduta giungono su tre cilindri rotanti che hanno la funzione di separare i pinoli che hanno perso il guscio dai pinoli "superstiti" ancora in guscio.

- **Ripassaggio automatico**: i frutti non completamente sgusciati tornano quindi nella macchina per un secondo passaggio, in un ciclo che prevede un secondo, un terzo ed un quarto ventilatore aventi la medesima funzione del primo di essi, cosi da consentire la sgusciatura dei pinoli dai gusci più resistenti.

3. Pulizia e cernita finale

Dopo la sgusciatura:

- **Pulizia con setacci, soffiatori e nastri vibranti** per eliminare residui di guscio, polvere e impurità.
- **Cernita qualitativa**: selezione dei semi in base a grandezza, colore e qualità (anche con sistemi ottici automizzati).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.4.4 Macchine per la pulizia e la separazione

Queste attrezzature rimuovono eventuali residui di guscio, polvere o altre impurità dai pinoli sgusciati. Includono sistemi di aspirazione, vibrazione e setacciatura per garantire un prodotto finale di alta qualità. Dalla tramoggia dell'essiccatore, che li priva di una parte del loro contenuto d'acqua, i pinoli riposano in una tramoggia di stoccaggio, da dove, trascorse circa 12 ore, vengono poi condotti ad una spazzola con un aspiratore dove essi vengono decorticati.

2.4.5 Macchine per la decorticazione finale

In alcuni casi, quindi, i pinoli sgusciati possono ancora presentare tracce di pelle sottile. Le macchine decorticatrici rimuovono questa pelle residua, migliorando l'aspetto e la qualità del prodotto finale.

2.4.6 Macchine per la selezione e il confezionamento

Dopo la lavorazione descritta, i pinoli vengono classificati per dimensione e qualità. Dopo la decorticazione, un nastro elevatore a tazze conduce i pinoli assieme ai i gusci in una selezionatrice ottica che ha il compito di separarli. Tuttavia, anche a questa fase del processo sopravvive una percentuale sia di pinoli in guscio che di gusci per cui gli scarti vengono condotti in una seconda selezionatrice ottica, mediante un altro nastro elevatore a tazze, che effettua un'operazione di "ripasso". Il materiale di risulta viene a questo punto del processo inviato in un contenitore in acciaio posizionato all'esterno del capannone, da una ventola ad aria compressa, per essere poi successivamente utilizzato come bio-combustile.

Le macchine selezionatrici, alimentate da un altro nastro elevatore, automatizzano questo processo. Questa parte dell'impianto, completamente in acciaio inox, di più recente realizzazione, è formata da una spazzola pulitrice con ventilatore che pulisce i pinoli dalle impurità residue del lavaggio; da due selezionatrici ottiche di cui una di ultimissima generazione che eseguono il grosso delle operazioni di selezione e separazione, da un nastro dove un operatore completa manualmente le operazioni di selezione e da una sterilizzatrice a raggi ultravioletti, anche essa di ultima generazione e da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metal detector che assicura che non vi siano contaminazioni di materiale ferroso proveniente dall'impianto, ed infine da una bilancia.

2.4.7 Macchine per il confezionamento e l'imballaggio

Dopo essere stati divisi per qualità il pinoli vengono versati in una piccola tramoggia che li inserisce nella macchina confezionatrice attraverso un sistema di due nastri (orizzontale e verticale) che li imbusta in confezioni di diverso formato. Dopo il confezionamento vi e' un ulteriore controllo della presenza di metalli mediante un secondo metal detector e successivamente inscatolate.

2.4.8 Impianti per la conservazione

L'ultima parte dell'impianto è quella relativa alla conservazione dei pinoli imbustati che avviene in delle (2) celle frigorifere delle dimensioni di

La condizione attuale dei due macchinari è buona, alla data della valutazione risultano tutti correttamente funzionanti ed attivi nella catena produttiva dell'azienda ed è dunque stato possibile testarne la capacità funzionale e i requisiti di sicurezza.

2.5 CRITERI DI STIMA

La stima dei macchinari ed attrezzature di proprietà della

è stata fatta considerando il valore di mercato (fair value) ovvero valore equo o giusto. È molto usato in finanza e contabilità e indica il prezzo stimato di un bene o di un'attività se fosse venduto in un mercato libero e trasparente tra parti consapevoli e indipendenti. In altre parole, è il valore che entrambe le parti considererebbero giusto in una transazione "normale". Va precisato che:

1. Non è sempre il prezzo di mercato corrente – Se non esiste un mercato attivo, il fair value si stima basandosi su modelli o comparazioni con beni simili.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Usato in contabilità e bilancio – Le aziende lo usano per valutare attività e passività secondo principi contabili internazionali (IFRS, ad esempio).
3. Include considerazioni oggettive – Si basa su informazioni osservabili del mercato, non su opinioni soggettive del venditore o dell'acquirente.
4. Macchinari: se non ci sono vendite recenti, si stima basandosi su elementi simili o sul costo di sostituzione.

Tale prezzo verrà individuato, quindi, assumendo a riferimento, in relazione a beni identici o quantomeno comparabili: listini prezzi; quotazioni rinvenibili on line da fornitori più comuni o specialistici e/o offerte di acquisto dei beni da parte di operatori del settore.

Occorrerà anche considerare che l'elevata specificità limita molto le possibilità di collocazione sul mercato e riduce gli elementi di confronto utili per la determinazione del valore.

La stima del valore commerciale all'attualità, pertanto, sarà effettuata partendo dai prezzi del nuovo, desunti:

a) o dai listini delle ditte fornitrici, considerando tutti gli elementi di svalutazione dovuti a vetustà, obsolescenza, interventi di messa a norma richiesti dalla normativa di sicurezza, costi di montaggio e smontaggio, etc.;

b) oppure dai prezzi di acquisto, desunti dai libri contabili, e considerando gli opportuni parametri di attualizzazione.

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.

La formula utilizzata nel calcolo è la seguente:

Vc = Va x Dv x Do - Csm - Cad

Dove:

Vc = valore commerciale del macchinario/impianto

Va = valore attuale del macchinario/impianto nuovo;

Dv = coefficiente di deprezzamento per vetustà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Do = coefficiente di deprezzamento per obsolescenza;

Csm: costi per smontaggio / rimontaggio;

Cad: costi per adeguamento normativo;

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

- **valore attuale del macchinario nuovo** - è il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario o di macchinari dalle caratteristiche tecniche e funzionali equivalenti. Il valore di mercato del macchinario nuovo è un dato certo se il macchinario è ancora in produzione, senza aver subito modifiche; diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione.

In questa ipotesi, il valore viene determinato attraverso i seguenti approcci:

- ✓ individuazione dei prezzi attuali di macchinari 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 macchinario 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.

E' evidente che non è possibile verificare l'azione di tutti i fattori sopra indicati ma soltanto di alcuni. Per tutti i macchinari, quindi, si rappresenterebbe la necessità di una verifica e di una revisione completa da parte della casa costruttrice o da parte di una ditta specializzata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base alle indicazioni raccolte presso le case costruttrici o nella letteratura di settore, possono essere attribuiti,, per i macchinari oggetto della presente perizia, tempi di vita utile medi di 30 anni.

Per tener conto di tutti quelli che sono i benefit derivanti dall'acquisto di un macchinario nuovo - come la prima messa in servizio con i collaudi ed i performance test in presenza dei tecnici della casa costruttrice o, ancora, la garanzia fornita dal costruttore sul macchinario nuovo - si considera per il primo anno di vita un deprezzamento complessivo del 25%, indipendentemente dalla tipologia di macchinario considerato; dal secondo anno in poi, e durante tutto il periodo di vita utile del macchinario, si considera un tasso di deprezzamento costante.

- **deprezzamento per obsolescenza** - questo coefficiente quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve, anzitutto, verificare se il macchinario 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 il macchinario è ancora in produzione, senza che la casa produttrice abbia apportato modifiche, si attribuisce un valore unitario al coefficiente di deprezzamento per obsolescenza. Ove le modifiche vi siano state - ma non siano sostanziali, ed i pezzi di ricambio siano garantiti sul mercato - il coefficiente di deprezzamento per obsolescenza si riduce progressivamente in funzione dell'entità delle modifiche. Da ultimo, ove le modifiche siano sostanziali e tali da definire il bene come tecnologicamente superato ed in assenza di disponibilità dei pezzi di ricambio, potrebbe essere attribuito un valore positivo al macchinario solo ove si ipotizzi che lo stesso sia venduto per ottenere pezzi di ricambio.
- **costi per correzione irregolarità normative** - sono tutti quei costi stimati per l'eventuale sanatoria delle irregolarità riscontrate sotto gli aspetti della mancata rispondenza alla normativa di sicurezza dei macchinari, per sostenere gli interventi di revisione o manutenzione straordinaria dovuti al lungo fermo del macchinario, al ripristino di parti danneggiate/non funzionanti ed infine,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quando necessaria, per la verifica da parte di un tecnico qualificato proveniente dalla casa costruttrice o da ditta specializzata.

- **Vita residua prospettabile**

La "vita residua prospettabile" è il periodo di tempo stimato in cui una macchina o un'attrezzatura di sollevamento può continuare a funzionare in sicurezza, dopo che sono state eseguite delle verifiche strutturali specifiche. Questa valutazione è obbligatoria per le macchine che hanno superato i 20 anni di vita e si basa su indagini dettagliate per verificare l'integrità strutturale, le saldature e le parti di usura.

Cosa significa e perché è importante

- **Calcolo del ciclo di vita residuo**:

L'obiettivo è determinare per quanto tempo in più l'attrezzatura può essere utilizzata in modo sicuro.

- **Indagine supplementare ventennale**:

Per le macchine di sollevamento che superano i 20 anni, è richiesta un'indagine supplementare obbligatoria.

- **Obbligatoria per legge**:

Il D.M. 11/04/2011 impone questa valutazione per garantire la sicurezza.

- **Verifica delle condizioni**:

L'indagine esamina le saldature, l'integrità strutturale, le parti di usura e le condizioni generali dell'impianto.

- **Funziona come base per la verifica periodica**:

Senza questa indagine, non è possibile effettuare la successiva verifica periodica.

La valutazione della vita residua, ad esempio, di un Nastro Trasportatore avviene con i seguenti parametri:

1.Raccolta dati storici e di esercizio.

Ore di funzionamento complessive del nastro e dei motori.

Carichi trasportati e loro distribuzione.

Eventi di manutenzione e sostituzioni precedenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Condizioni ambientali (temperatura, umidità, esposizione a sostanze chimiche o abrasive).
2.Ispezione visiva
Condizioni della carcassa (strati interni, usura del tessuto).
Superficie del nastro: tagli, abrasioni, rigonfiamenti.
Rulli e tamburi: usura dei cuscinetti o allineamento.
Giunzioni e cuciture: verifica dei punti deboli.

3. Controlli tecnici / non distruttivi
Misura dello spessore del nastro.
Prove di trazione.
Test magnetici o ultrasonici per difetti interni.
Analisi dei rulli e cuscinetti per vibrazioni o gioco eccessivo.

4. Monitoraggio in esercizio
Temperatura dei cuscinetti e del motore.
Allineamento e tensionamento del nastro.
Velocità e carico effettivo.
Eventuali slittamenti o deformazioni.

5. Calcolo della vita residua
Approccio empirico: basato sulle ore di utilizzo e tasso di degrado.
Approccio ingegneristico: calcolo della resistenza residua della carcassa e degli strati di gomma rispetto alle sollecitazioni previste.
Formula semplificata: Vita residua = Resistenza residua / Degrado annuo medio.
Considerare fattori di sicurezza e condizioni ambientali.

6. Report e pianificazione manutenzione
Redazione di un piano di sostituzione preventiva.
Utilizzo della vita residua stimata per budgeting e gestione dei rischi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota pratica: in ambienti aggressivi o con carichi pesanti, ridurre la vita residua teorica stimata del 20–30% per sicurezza.

Vetustà, stato manutentivo e sicurezza dei macchinari

L'anno di produzione dei beni costituisce un parametro rilevante ai fini della stima, in quanto l'età incide generalmente sulla funzionalità dei macchinari, in particolare di quelli a funzionamento meccanico. Tuttavia, l'impianto della risulta nel complesso **funzionante** e in **buono stato manutentivo**.

L'impianto è costituito in larga parte da strutture fisse (tramogge, cassoni, forni) realizzate in metallo o pietra, elementi che non richiedono manutenzione ordinaria significativa. Le componenti propriamente meccaniche (nastri trasportatori, organi di trasmissione, filtri, motori) sono state nel tempo **sostituite o integrate** con componenti di più recente fabbricazione.

Alcuni macchinari presentano strutture risalenti agli anni '90, ma con organi meccanici ed elettrici successivamente sostituiti e dotati di **marcatura CE**, risultando pertanto rispondenti alle normative di sicurezza vigenti.

Inquadramento normativo

Dal 21/09/1996 la commercializzazione dei macchinari è subordinata all'obbligo della **marcatura CE** (D.P.R. 459/1996 – Direttiva Macchine). Le macchine immesse sul mercato anteriormente a tale data non risultano marcate CE e devono essere conformi ai requisiti di sicurezza di cui all'**Allegato V del D.Lgs. 81/2008 s.m.i.**

Il D.P.R. 459/96 è stato abrogato dal **D.Lgs. 17/2010**, restando applicabile per le macchine immesse sul mercato nel periodo 21/09/1996 – 06/03/2010. Ai sensi degli artt. 70 e 72 del D.Lgs. 81/2008, la vendita o concessione in uso di macchinari non marcati CE richiede l'attestazione di conformità ai requisiti minimi di sicurezza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La mancanza di marcatura CE e/o della documentazione obbligatoria comporta una **penalizzazione del valore di mercato**, in quanto possono rendersi necessari interventi di adeguamento normativo prima del riutilizzo produttivo.

Valutazioni ai fini della stima

In sede di sopralluogo sono emerse le seguenti condizioni:

- **Macchinari non marcati CE** o privi di identificazione certa: per tali beni non è stata accertata la conformità alla Direttiva Macchine; si rende necessario un eventuale adeguamento ai requisiti dell'Allegato V del D.Lgs. 81/2008.
  È stato applicato un **coefficiente di deprezzamento pari a 0,15**.
  Per macchine strutturalmente datate ma con componenti meccanici sostituiti e marcati CE è stato applicato un **coefficiente riduttivo pari a 0,05**.

- **Macchinari marcati CE privi di Dichiarazione di Conformità e/o Manuale di Uso e Manutenzione**: tali documenti sono necessari ai fini della vendita; il loro reperimento o la nuova redazione comportano un costo.
  È stato applicato un **coefficiente di deprezzamento pari a 0,10**.

Obsolescenza tecnologica

Ai fini valutativi è stato considerato anche il grado di obsolescenza tecnologica. L'impianto può essere distinto in:

- una parte costituita da macchinari di originaria costruzione anni '90, dei quali permane essenzialmente la struttura portante, essendo stati integrati nel tempo con componenti tecnologici recenti (impianti elettrici, forni a biomassa, sistemi ausiliari);

- una parte costituita da macchinari di fabbricazione recente, rispondenti agli standard tecnologici e normativi attuali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di riduzione per vetustà:

- costruzione ante 1990: 0,150
- 1990–2000: 0,125
- 2000–2010: 0,100
- 2010–2020: 0,075
- post 2020: 0,000

Considerazioni finali

L'impianto produttivo in esame, pur includendo molti macchinari strutturalmente datati, è il risultato di un progressivo processo di ammodernamento e integrazione tecnologica che ne consente il regolare funzionamento. Il valore stimato tiene conto delle condizioni di sicurezza, della vetustà e dell'eventuale necessità di adeguamento normativo, elementi che incidono sulla commerciabilità dei beni in sede fallimentare.

2.6 STIMA DEL COSTO DI ACQUISTO DEI MACCHINARI ALL'ATTUALITA' SECONDO LE LINEE DI PRODUZIONE

2.6.1 Linea di produzione di macinazione della pigna

La prima linea dell'impianto, dedicata alla macinazione delle pigne, è formata da 18 elementi, la cui maggioranza sono in ferro.

Di seguito, come per le seguenti, si rappresenta in tabella 1 la stima dettagliata dei componenti della prima linea con costo base all'attualità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	N.	ELEMENTO	N.	MATERIALE	ANNO	COSTO BASE
1 - MACINAZIONE PIGNE	1	Tramoggia	1	ferro	1990	8.500,00 €
	2	Nastro elevatore	1	ferro		
	3	Nastro trasportatore	1	ferro	2022	24.000,00 €
	4	Forno	1	pietra	2022	7.000,00 €
	5	Macchina sgranatrice per pigne	3	ferro	1990	65.000,00 €
	6	Vibro vagliatori in acciaio	2	ferro	1990	42.000,00 €
	7	Ventilatore in acciaio	1	ferro	1990	8.000,00 €
	8	Nastri elevatori	5	ferro	2015	72.000,00 €
	9	Trasportatori	2	ferro	2015	15.000,00 €
	10	Vibro vagliatore	1	ferro	2022	2,800,00 €
	Sub-totale 1		18			244.300,00 €

Tabella 1 - Macinazione pigne

In dettaglio andranno sottolineati alcuni punti. La tramoggia è realizzata presumibilmente su misura, con dimensioni ragguardevoli, con telaio autoportante in ferro ed accessori. La valutazione terrà in debito conto l'anno di realizzazione (1990). I nastri elevatori e trasportatori hanno un coefficiente di senescenza ed obsolescenza che ne determina un conseguente deprezzamento come peraltro tutti i macchinari che hanno una componente di motore. I forni,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzati in mattorni refrattari, non hanno una vendibilità effettiva ma un valore derivante dall'uso di essi nello stesso ambiente dove sono stati realizzati per la medesima linea industriale di cui trattasi.

I coefficienti di riduzione del valore di stima riguarderanno, in analogia alla già richiamata perizia giurata a firma dell'Ing.Rodriquez i punti che verranno esposti nel paragrafo che segue a quello presente.

2.6.2 Linea di produzione di sgusciatura dei pinoli

	N.	ELEMENTO	N.	MATERIALE	ANNO	COSTO BASE
2 - SGUSCIATURA PINOLI	1	Tramoggia in ferro	1	ferro	1990	8.500,00 €
	2	Cilindro Rotante	1	ferro	1990	18.000,00 €
	3	Forno	1	pietra	2022	7.000,00 €
	4	Cassoni in acciaio	5	acciaio	1990	22.500,00 €
	5	Ventole	4	ferro	1990	20.000,00 €
	6	Cilindro rotante	4	ferro	1990	12.000,00 €
	7	Silos	4	ferro	1990	12.000,00 €
	8	Vibro vagliatori	1	ferro	2017	23.000,00 €
	9	Ventilatore	1	ferro	1990	11.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	10	Selezionatore ottico	1	ferro	2000	10.000,00 €
	11	Nastro elevatore	4	acciaio	1990	32.000,00 €
	Sub-totale 2		27			167.500,00 €

Tabella 2 – Sgusciatura pinoli

Brevi note solo per ribadire gli stessi appunti esposti nel paragrafo precedente.

2.6.3 Linea di produzione di essiccazione e lavaggio

	n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale
3- ESSICCAZIONE E LVAGGIO	1	essiccatoio pinoli	1	acciaio	2017	65.000,00 €
	2	spazzolatrice	1	acciaio	2017	14.000,00 €
	3	ventilatore	1	acciaio	2017	3.500,00 €
	4	tramoggia	2	acciaio	2017	13.500,00 €
	5	spazzola a cilindro	1	acciaio	2017	13.000,00 €
	6	spietratrici	1	acciaio	2011	11.000,00 €
	7	selezionatore ottico	2	acciaio	2021	39.000,00 €
	8	Nastro elevatore	6	acciaio	2000	42.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sub-totale 3	15			201.000,00 €

Tabella 3 – Essicazione e lavaggio

2.6.4 Linea di produzione di selezione dei pinoli

	n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale
4 - SELEZIONE	1	Cassoni	2	acciaio	2000	8.000,00 €
	2	selezionatrici ottiche	2	acciaio	2021	34.000,00 €
	3	bilancia	2	acciaio	2020	2.800,00 €
	4	nastri elevatori	5	acciaio	2018	38.000,00 €
	5	Metal detector	1	acciaio	2021	15.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	6	ventilatore	2	acciaio	2002	13.000,00 €
	7	spazzola	2	acciaio	2002	14.000,00 €
	Sub-totale 4		16			124.800,00 €

Tabella 4 – Selezione

2.6.5 Linea di produzione di confezionamento

	n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale
5 - CONFEZIONAMENTO	1	Metal detector	1	Acciaio	2022	8.500,00 €
	2	Macchina confezionatrice	1	Acciaio	2022	110.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Sub-totale 5	2			118.500,00 €

Tabella 5 – Confezionamento

2.6.6 Linea di produzione di conservazione

		Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale
6 - CONSERVAZIONE		Celle frigorifere	2	n.a	1990	65.000,00 €
		Compressori	3	n.a	2020	20.000,00 €
		Pesa	1	acciaio	2000	22.000,00 €
	Sub-totale 6		6			107.000,00 €

Tabella 6 – Conservazione

TABELLA DI RIEPILOGO DEL VALORE DELLE LINEE DI PRODUZIONE AL COSTO ATTUALE

LINEA 1	MACINAZIONE PIGNE	244.300,00 €
LINEA 2	SGUSCIATURA	176.000,00 €
LINEA 3	ESSICAZION E E LAVAGGIO	201.000,00 €
LINEA 4	SELEZIONE	124.800,00 €
LINEA 5	CONFEZIONAMENTO	118.500,00 €
LINEA 6	CONSERVAZIONE	107.000,00 €
	TOTALE	971.600,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.7 STIMA DEL VALORE DEI MACCHINARI AL 2025 SECONDO LE LINEE DI PRODUZIONE

Di seguito viene proposto **un aggiornamento della valutazione al 2025**, tenendo conto **in modo esplicito dell'obsolescenza tecnica e funzionale** dei macchinari, coerente con una **perizia fallimentare** e con il criterio del **costo di ricostruzione deprezzato**.

Si è mantenuta l'impostazione A1–A4 della perizia giurata Rodriquez, **incrementando i coefficienti di obsolescenza** per i beni più datati (1990 e 2015), mentre per quelli del 2022 è stato applicato solo un lieve deprezzamento residuo.

Per evitare contestazioni (soprattutto in ambito **fallimentare/giudiziario**), l'aggiornamento è stato fatto con approccio **prudente e difendibile**, applicando:

a) Aggiornamento temporale dell'età (A1)

- +3 anni di vetustà per **tutti i macchinari**
- incremento dei coefficienti A1 **solo dove l'età diventa elemento penalizzante**
- nessuna rivalutazione positiva

b) Obsolescenza tecnologica (A3)

- aggravio **solo per macchine meccaniche anni '90–2000**
- invariato per selezionatrici ottiche, confezionatrici e metal detector recenti

c) Vita residua (A4)

- riduzione prudenziale:
  - +0,05 per macchine >25 anni
  - +0,03 per macchine 15–25 anni
  - invariato per macchine ≤10 anni

d) Inflazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è stata applicata in aumento.

2.7.1 Tabella 1 – Macinazione pigne - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 1 - MACINAZIONE PIGNE

n	Elemento	n.	Materiale	Anno	Costo attuale (€)	A1	A2	A3	A4	Valore attuale 2025 (€)
1	Tramoggia	1	Ferro	1990	8.500,00 €	0,200	0,000	0,000	0,050	6.375,000 €
2	Nastro elevatore	1	Ferro	2022	24.000,00 €	0,000	0,000	0,000	0,150	20.400,00 €
3	Nastro trasportatore	1	Ferro							
4	Forno	1	Pietra	2022	6.000,00 €	0,000	0,000	0,000	0,100	5.400,000 €
5	Macina sgrana pigne	3	Ferro	1990	62.000,00 €	0,200	0,000	0,100	0,100	37.200,000 €
6	Vibro vagliatori	2	Ferro	1990	40.000,00 €	0,200	0,150	0,100	0,100	24.000,000 €
7	Ventilatore	1	Ferro	1990	8.000,00 €	0,200	0,200	0,100	0,100	4.800,000 €
8	Nastri elevatori	5	Ferro	2015	67.000,00 €	0,120	0,150	0,100	0,100	45.560,000 €
9	Trasportatori	2	Ferro	2015	15.000,00 €	0,120	0,200	0,100	0,150	9.450,000 €
10	Vibro vagliatore	1	Ferro	2022	2.500,00 €	0,000	0,000	0,000	0,100	2.250,000 €
Sub-totale 1		18			233.000,00 €					155.435,00 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Macinazione pigne**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€ 155.435,00**, valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.2 Tabella 2 – Sgusciatura dei pinoli - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 2 - SGUSCIATURA DEI PINOLI

n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale	A1	A2	A3	A4	Valore Attuale (agg.)
1	Tramoggia in ferro	1	ferro	1990	8.500,00 €	0,125	0,000	0,000	0,000	7.437,500 €
2	Cilindro Rotante	1	ferro	1990	16.000,00 €	0,125	0,100	0,000	0,100	12.400,000 €
3	Forno	1	pietra	2022	6.000,00 €	0,000	0,000	0,000	0,100	5.400,000 €
4	Cassoni in acciaio	5	acciaio	1990	22.500,00 €	0,125	0,000	0,000	0,000	19.687,500 €
5	Ventole	4	ferro	1990	20.000,00 €	0,125	0,100	0,100	0,100	13.500,000 €
6	Cilindro rotante	4	ferro	1990	11.000,00 €	0,125	0,100	0,100	0,100	7.425,000 €
7	Silos	4	ferro	1990	12.000,00 €	0,125	0,000	0,000	0,000	10.500,000 €
8	Vibro vagliatori	1	ferro	2017	22.000,00 €	0,075	0,100	0,100	0,000	18.150,000 €
9	Ventilatore	1	ferro	1990	11.000,00 €	0,125	0,100	0,100	0,050	7.975,000 €
10	Selezionatore ottico	1	ferro	2000	10.000,00 €	0,100	0,000	0,100	0,100	7.000,000 €
11	Nastro elevatore	4	acciaio	1990	32.000,00 €	0,125	0,100	0,050	0,100	18.750,00 €
Sub-totale 2		26			171.000,00 €					128.225,00 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Sgusciatura dei Pinoli**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€.128.225,00**, valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.3 Tabella 3 – Essicazione e lavaggio - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 3 - ESSICAZIONE E LAVAGGIO

n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo attuale	A1	A2	A3	A4	Valore attuale 2025
1	Essiccatoio pinoli	1	acciaio	2017	62.000,00 €	0,075	0,000	0,150	0,100	41.850,000 €
2	Spazzolatrice	1	acciaio	2017	13.000,00 €	0,075	0,000	0,100	0,100	9.425,000 €
3	Ventilatore	1	acciaio	2017	3.500,00 €	0,075	0,000	0,100	0,050	2.712,500 €
4	Tramoggia	2	acciaio	2017	13.500,00 €	0,075	0,000	0,000	0,000	12.487,500 €
5	Spazzola a cilindro	1	acciaio	2017	12.000,00 €	0,075	0,000	0,100	0,100	8.700,000 €
6	Spietratrice	1	acciaio	2011	10.500,00 €	0,075	0,000	0,100	0,100	7.612,500 €
7	Selezionatore ottico	2	acciaio	2021	37.000,00 €	0,000	0,000	0,000	0,000	37.000,000 €
8	Nastro elevatore	6	acciaio	2000	42.000,00 €	0,125	0,000	0,050	0,100	30.450,000 €
Sub-totale 3		15			193.500,00 €					150.237,50 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Essicazione e lavaggio**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€.150.237,50** valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.4 Tabella 4 – Selezione - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 4 - SELEZIONE PINOLI

n	Elemento	n.	Materiale	Anno	Costo Attuale (€)	A1	A2	A3	A4	Valore Attuale (€)
1	Cassoni	2	Acciaio	2000	7.000,00 €	0,130	0,000	0,000	0,000	6.090,00 €
2	Selezionatrici ottiche	2	Acciaio	2021	33.000,00 €	0,040	0,000	0,000	0,000	31.680,00 €
3	Bilancia	2	Acciaio	2020	2.600,00 €	0,040	0,000	0,050	0,000	2.366,00 €
4	Nastri elevatori	5	Acciaio	2018	37.000,00 €	0,070	0,000	0,100	0,050	28.860,00 €
5	Metal detector	1	Acciaio	2021	14.500,00 €	0,040	0,000	0,000	0,000	13.920,00 €
6	Ventilatore	2	Acciaio	2002	11.000,00 €	0,130	0,000	0,050	0,100	7.920,00 €
7	Spazzola	2	Acciaio	2002	12.000,00 €	0,130	0,000	0,100	0,100	8.040,00 €
Sub-totale 4		16			117.100,00 €					98.876,00 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Sgusciatura dei pinoli**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€.98.876,00** valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.5 Tabella 5 – Confezionamento - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 5 - CONFEZIONAMENTO

n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale	A1	A2	A3	A4	Valore Attuale
1	Metal detector	1	Acciaio	2022	11.000,00 €	0,030	0,000	0,020	0,050	9.900,00 €
2	Macchina confezionatrice	1	Acciaio	2022	110.000,00 €	0,030	0,000	0,020	0,050	99.000,00 €
	Sub-totale 5	2			121.000,00 €					108.900,00 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Confezionamento**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€.108.900,00** valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.6 Tabella 6 – Conservazione - Aggiornamento valori al 2025 (inclusa obsolescenza)

TABELLA DELLE STIME RELATIVE AD I MACCHINARI DELLA LINEA 6 - CONSERVAZIONE

n	Elemento	n.	materiale	anno	Costo Attuale	A1	A2	A3	A4	Valore Attuale
1	Celle frigorifere	2	n.a	1990	60.000,00 €	0,125	0,050	0,150	0,100	37.500,00 €
2	Compressori	3	n.a	2020	20.000,00 €	0,000	0,000	0,050	0,050	18.000,00 €
3	Pesa	1	acciaio	2000	24.000,00 €	0,100	0,050	0,100	0,100	16.800,00 €
	Sub-totale 6	6			104.000,00 €					72.300,00 €

Commento tecnico di aggiornamento

L'aggiornamento delle valutazioni al 2025 è stato effettuato tenendo conto non solo dell'inflazione dei costi di ricostruzione, ma anche dell'**obsolescenza tecnica, funzionale e normativa** dei macchinari, con particolare riferimento ai componenti di fabbricazione risalente agli anni '90.

Per tali beni è stato applicato un maggiore coefficiente di deprezzamento, pur considerando il buono stato manutentivo e la funzionalità complessiva dell'impianto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I macchinari di più recente realizzazione (anno 2022) presentano invece un **limitato grado di obsolescenza**, riconducibile esclusivamente all'evoluzione tecnologica e ai normali standard di mercato.

Il valore complessivo aggiornato della linea di **Confezionamento**, alla data del 2025, risulta pertanto pari a **€.67.500,00** valore ritenuto congruo e prudenziale ai fini peritali.

2.7.7 Tabella 7 – Riepilogo dei valori di stima delle 7 linee di lavorazione

TABELLA DI **RIEPILOGO** DELLE STIME RELATIVE ALLE LINEE DI LAVORAZIONE

N.LINEA	COSTO ACQUISTO 2025	STIMA DEL VALORE ATTUALE
LINEA 1 - MACINAZIONE PIGNE	233.000,00 €	155.435,00 €
LINEA 2 - SGUSCIATURA PINOLI	171.000,00 €	128.225,00 €
LINEA 3 - ESSICAZIONE E LAVAGGIO	193.500,00 €	150.237,50 €
LINEA 4 - SELEZIONE	117.100,00 €	98.876,00 €
LINEA 5 - CONFEZIONAMENTO	121.000,00 €	108.900,00 €
LINEA 6 - CONSERVAZIONE	104.000,00 €	72.300,00 €
TOTALE	939.600,00 €	713.973,50 €

7. CONCLUSIONI

Alla luce del decorso temporale intercorrente dalla precedente valutazione giurata del 30 dicembre 2022 (Rodriquez), considerata la naturale vetustà dei beni, l'obsolescenza tecnologica progressiva e la riduzione della vita residua prospettabile, il valore di mercato (fair value) complessivo dell'impianto produttivo per la lavorazione e sgusciatura dei pinoli può essere ragionevolmente aggiornato, alla data odierna, in euro **714.000,00 (arrotondato)**, con criteri di stima prudenziali e coerenti con le metodologie già adottate nella perizia citata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Aggiornamento di Stima dei Macchinari – Anno 2025

Aggiornamento dei valori di mercato (fair value) dei macchinari per la lavorazione e sgusciatura dei pinoli di proprietà della] . mediante l'adeguamento dei coefficienti A1 (Età), A2 (Marcatura CE), A3 (Obsolescenza tecnologica) e A4 (Vita residua) alla data attuale (anno 2025).

Criteri di aggiornamento

- Aggiornamento temporale di +3 anni per tutti i beni;
- Incremento prudenziale dei coefficienti A1 e A4 per macchinari vetusti;
- A3 incrementato esclusivamente per macchine meccaniche datate;
- Nessuna rivalutazione per inflazione; - Metodo coerente con la perizia Rodriquez e idoneo a uso giudiziario.

Valore complessivo aggiornato dell'impianto

Valore complessivo dell'impianto aggiornato al 2025 (arrotondato): €.714.000,00.

Il valore tiene conto della progressiva vetustà dei macchinari, della riduzione della vita utile residua e del contesto di mercato.

Conclusioni

Il sottoscritto perito dichiara che l'aggiornamento è stato eseguito con criteri di prudenza, continuità metodologica e nel rispetto dei principi estimativi già adottati nella perizia giurata (Rodriquez).

Con l'applicazione dei criteri di stima alle valutazioni di base dei macchinari delle varie linee di lavorazione si è giunti pertanto all'importo finale di stima dell'intera linea di produzione dell'impianto esistente nello stabilimento di Torre del Greco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'importo di cui sopra, mostrato nella tabella n.7 è pertanto di €.714.000,00 (settecentoquattordicimila /00)

Napoli, 23/12/25

Dott. Arch. Marco Marchi

8. ALLEGATI:

- Referto fotografico di n.------ foto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.RELAZIONE DI STIMA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' S.R.L.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI DA STIMARE NELLA PRESENTE RELAZIONE

A seguito del frazionamento approvato in data 24/03/2020, il "CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI", trasferiva a favore della società , il lotto di 6.498 metri quadrati, riportato in Catasto Terreni del Comune di Nola al foglio 3, particelle:

- 586, seminativo irriguo, Classe 3, are 00.41, Reddito Dominicale euro 0,83, Reddito Agrario euro 0,33;

- 589, seminativo irriguo, Classe 3, are 18.21, Reddito Dominicale euro 36,68, Reddito Agrario euro 14,58;

- 593, seminativo irriguo, Classe 3, are 33.15, Reddito Dominicale euro 66,77, Reddito Agrario euro 26,54;

- 596, seminativo irriguo, Classe 3, are 05.06, Reddito Dominicale euro 9,54, Reddito Agrario euro 4,05;

- 566, seminativo irriguo, Classe 2, are 00.46, Reddito Dominicale euro 1,12, Reddito Agrario euro 0,38;

- 535, seminativo irriguo, Classe 3, are 06.56, Reddito Dominicale euro 13,21, Reddito Agrario euro 5,25;

- 555, seminativo irriguo, Classe 3, are 01.13, Reddito Dominicale euro 2,28, Reddito Agrario euro 0,90;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI TERRENI IDENTIFICATI NELL'AREA ASI MARIGLIANO-NOLA

3.2.1.Premessa

L'area industriale ASI di Nola–Marigliano rientra nel polo logistico-produttivo comprendente Interporto Campano, CIS di Nola e i principali assi autostradali A16 e A30. I terreni oggetto della presente relazione risultano catastalmente classificati come seminativo irriguo, ma ricadono all'interno dell'agglomerato ASI, assumendo rilevanza strategica sotto il profilo urbanistico ed economico.

3.2.2.Inquadramento urbanistico e territorial

L'area è dotata di infrastrutture primarie e secondarie, prossima ai principali nodi di traffico e caratterizzata da elevata concentrazione di attività industriali e logistiche. I terreni si collocano in un contesto in espansione, supportato dagli interventi ZES e PNRR.

3.2.3.Dati catastali e caratteristiche

Si riportano di seguito i dati identificativi delle particelle oggetto di analisi.

Particella	Qualità	Classe	Superficie (are)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
586	Seminativo irriguo	3	00.41	0,83	0,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

589	Seminativo irriguo	3	18.21	36,68	14,58
593	Seminativo irriguo	3	33.15	66,77	26,54
596	Seminativo irriguo	3	05.06	9,54	4,05
566	Seminativo irriguo	2	00.46	1,12	0,38
535	Seminativo irriguo	3	06.56	13,21	5,25
555	Seminativo irriguo	3	01.13	2,28	0,90

3.2.4.Descrizione complessiva del compendio fondiario

I terreni si presentano pianeggianti, privi di fabbricati, con conformazione idonea all'eventuale utilizzazione unificata. **La destinazione catastale agricola non riflette la vocazione reale dell'area, pienamente inserita nel contesto produttivo dell'agglomerato ASI**. La vicinanza a infrastrutture logistiche e viarie conferisce elevata attrattività insediativa e potenzialità futura.

3.2.5.Conclusioni descrittive

I terreni presentano caratteristiche favorevoli sotto il profilo localizzativo, morfologico e strategico. Pur essendo catastalmente agricoli, risultano di fatto assimilabili all'ambito industriale, con interesse di mercato significativo legato alla loro collocazione nell'ASI Nola–Marigliano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3. PARAMETRI URBANISTICI TERRENI ASI NOLA-MARIGLIANO

Di seguito si riportano i principali parametri urbanistici relativi all'agglomerato industriale ASI Nola–Marigliano, nonché il calcolo delle superfici edificabili per le particelle catastali indicate (Foglio 3).

3.3.1.Parametri Urbanistici - Zona Industriale

Zona Industriale	Valore
Rapporto di copertura (Rc)	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	1,00 mq/mq
Distanza dai confini	12,00 m
Arretramento recinzione da strada	6,00 m
Aree inerbite minime	20% del lotto
Altezza massima	16,00 m

3.3.2.Parametri Urbanistici - Zona Artigianale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona Artigianale	Valore
Rapporto di copertura (Rc)	0,50 mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	1,50 mq/mq
Distanza dai confini	6,00 m
Commercio prodotti aziendali	max 30% della volumetria

3.3.3.Calcolo Superfici Edificabili (ipotesi zona industriale)

Particella	Superficie (m2)	Sc max (Rc 0,50)	Su max (Uf 1,00)	Su max artig. (Uf 1,50)
586	41	20,5	41	61,5
589	1.821	910,5	1.821	2.731,5
593	3.315	1.657,5	3.315	4.972,5
596	506	253	506	759
566	46	23	46	69
535	656	328	656	984
555	113	56,5	113	169,5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nota: i valori sopra indicati sono stimati sulla base delle Norme di Attuazione ASI Nola–Marigliano. La zona esatta di ricaduta di ciascuna particella dovrà essere confermata consultando la Tavola di Zonizzazione 1:5000 dell'ASI.

3.4.ANDAMENTO DEI VALORI IMMOBILIARI - AREA ASI NOLA–MARIGLIANO

L'area industriale ASI di Nola–Marigliano rientra nel più ampio polo logistico-metropolitano costituito da Interporto Campano, CIS di Nola, distretto commerciale Vulcano Buono e dagli assi autostradali A16 e A30. Dal 2015 il comparto mostra una crescita costante della domanda di superfici produttive e logistiche.
Nel periodo 2015–2019 i valori immobiliari industriali hanno registrato incrementi stimabili tra +15% e +25%. La fase 2020–2021, pur segnata dalla pandemia, non ha determinato una contrazione significativa del mercato, che è rimasto stabile grazie alla resilienza del comparto logistico.

Dal 2022 l'area beneficia dell'inserimento nella ZES Campania e degli investimenti PNRR, con una nuova fase di crescita dei valori, soprattutto per i lotti edificabili industriali.

Ad oggi (2024–2025), i valori dei terreni edificabili in area ASI si collocano orientativamente tra 80 e 150 €/m², a seconda di posizione, urbanizzazioni e indici edificatori.

3.4.4.Tabella Andamento Valori 2015–2025

Anno	Indice	Variazione	Motivazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2015	100	—	Inizio fase di sviluppo logistico.
2016	103	+3%	Incremento attività produttiva/distributiva.
2017	106	+3%	Crescita domanda capannoni.
2018	110	+4%	Potenziamento area Interporto/CIS.
2019	115	+5%	Massima espansione pre-pandemia.
2020	116	+1%	Stabilità nonostante Covid.
2021	118	+2%	Ripresa logistica post-Covid.
2022	125	+6%	Avvio benefici ZES e investimenti PNRR.
2023	132	+6%	Forte appetibilità lotti ASI.
2024	140	+6%	Aumento valori capannoni nuovi.
2025	145	+4%	Crescita moderata e consolidamento mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ci sarà da tenere in debita considerazione il valore da definirsi "di base" dei terreni summenzionati così come ravvisabile nell'"*atto di assegnazione di suolo industriale*" vergato dal Notaio Chiara d'Ambrosio in data 22 luglio 2020 laddove essi sono stati valutati per tale assegnazione con un valore di €/mq pari a €.45,00. Ciò costituirà quindi un dato significativo nella valutazione di stima alla quale si perverrà nella presente relazione peritale.

3.5. PERIZIA DI STIMA DEI TERRENI IDENTIFICATI SITI NELL'ASI NOLA-MARIGLIANO

L'analisi è stata condotta secondo i criteri estimativi comunemente adottati per le aree agricole e industriali in zona ASI, tenendo conto della **vocazione del suolo, redditività agricola, e potenziale a uso edificatorio**.

3.5.1.Dati generali

- **Comune:** tra Nola e Marigliano (NA)
- **Zona urbanistica:** Area ASI (Area di Sviluppo Industriale)
- **Tipologia dei terreni:** Seminativi irrigui
- **Destinazione d'uso attuale (catastale):** agricola
- **Classe di qualità:** 2ª e 3ª
- **Metodo di stima adottato:**
  - Stima a reddito capitalizzato per uso agricolo;
  - Valutazione integrativa del valore di mercato potenziale per aree in zona ASI (uso industriale).

3.5.2.Dati catastali e caratteristiche dei terreni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappale	Qualità	Cl.	Superficie (are)	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
586	Seminativo irriguo	3	00.41	41	0,83	0,33
589	Seminativo irriguo	3	18.21	1.821	36,68	14,58
593	Seminativo irriguo	3	33.15	3.315	66,77	26,54
596	Seminativo irriguo	3	05.06	506	9,54	4,05
566	Seminativo irriguo	2	00.46	46	1,12	0,38
535	Seminativo irriguo	3	6.56	656	13,21	5,25
555	Seminativo irriguo	3	1.13	113	2,28	0,90

Totale superficie: 6.498 mq (pari a 0,6498 ettari)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.5.3 Stima del valore agricolo

Mappale	Reddito Dominicale (€)	Reddito Rivalutato (€)	Valore Agricolo Stimato (€)
586	0,83	1,04	52
589	36,68	45,85	2.292
593	66,77	83,46	4.173
596	9,54	11,93	596
566	1,12	1,40	70
535	13,21	16,51	826
555	2,28	2,85	143
Totale	—	—	€ 8.152

Il valore agricolo viene stimato tramite capitalizzazione del **reddito dominicale rivalutato** ai sensi del D.Lgs. 504/1992.

- Rivalutazione del Reddito Dominicale: **+25%**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Capitalizzazione al saggio del **2%** (media di mercato per terreni seminativi nella Campania interna)

Formula:
[VA = (RD \times 1,25) / 0,02]

Valore agricolo complessivo stimato → € 8.150,00

3.6. VALORE DI MERCATO POTENZIALE (AREA ASI)

Tenendo conto della localizzazione nell'area **ASI Nola-Marigliano**, attualmente caratterizzata da un forte impianto industriale e logistico:

- Valori medi di mercato delle aree ASI (fonte OMI e indagini di zona): **€.40–80/mq** per terreni già urbanizzati o urbanizzabili;
- **€ 10–25/mq** per terreni agricoli in zona ASI privi di opere di urbanizzazione.

Considerando:

- vocazione industriale;
- assenza di reale edificabilità agricola diretta (in attesa di eventuale variante o piano ASI di settore);
- superficie limitata;

➞ Valore di mercato potenziale prudenziale stimato: € 50/mq

6.498 mq × € 55/mq = € 357.390,00

3.7. CONCLUSIONI DI STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia di valore	Importo (€)	Note
Valore Agricolo (reale)	€.8.150,00	valore catastale a reddito
Valore di Mercato (prudenziale, zona ASI)	€.357.390,00	in base alla destinazione di contesto industriale
Valore finale di stima (medio ponderato)	€ 357.000,00	arrotondato

3.8. OSSERVAZIONI FINALI

I terreni risultano contigui e inseriti in un contesto di **forte trasformazione produttiva**.

La destinazione agricola risulta prevalentemente nominale.

L'incremento di valore potenziale è rilevante qualora gli strumenti urbanistici consentano la trasformazione o permuta con lotti ASI.

Stima finale complessiva: €. 357.000,00 (trecentocinquantasettemila/00 euro) rappresenta un valore equo nel contesto attuale di mercato dell'Area ASI Nola-Marigliano (NA).

Napoli, 23/12/25

Dott. Arch. Marco Marchi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. ALLEGATI:

- VAX dei terreni esaminati
- Estratto da google earth dei terreni

4.TABELLA DI RIEPILOGO DEI VALORI DEI TERRENI E DEI MACCHINARI

STIMA DEL VALORE DEI MACCHINARI	714.000,00 €
STIMA DEL VALORE DEI TERRENI	357.000,00 €
TOTALE VALORE DEI BENI	**1.071.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REFERTO FOTOGRAFICO

PERIZIA TECNICA DI VALUTAZIONE

per la stima dei macchinari esistenti nell'opificio industriale sito Torre del Greco (NA) alla , e per la stima dei terreni siti in Nola, come individuati al punto 6 del programma di liquidazione della Ditta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

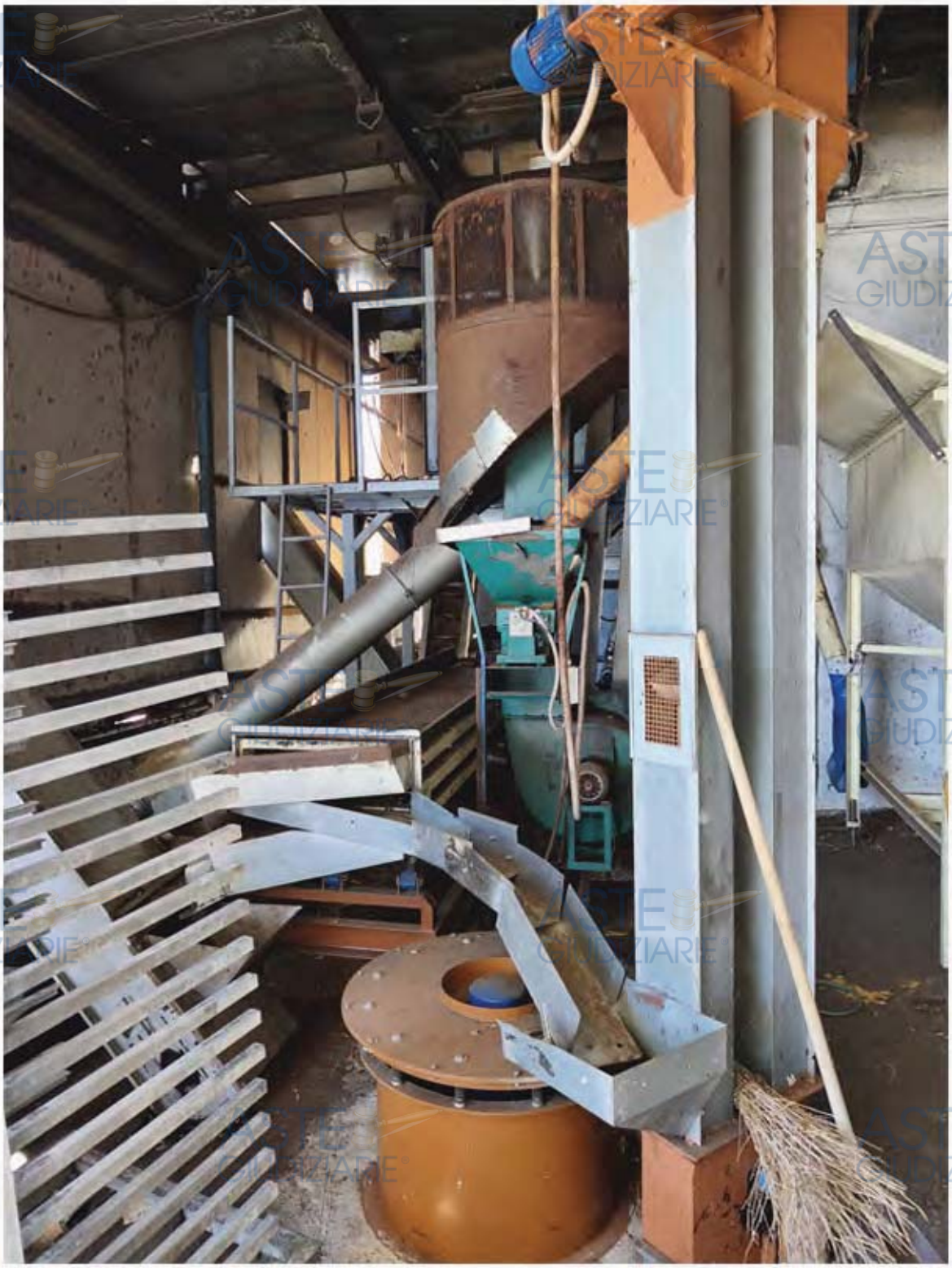
FOTO N.01

MACCHINARI DELLA LINEA 1 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO
DITTA

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.02



MACCHINARI DELLA LINEA 1 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.03

MACCHINARI DELLA LINEA 1 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO
DITTA

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.04

MACCHINARI DELLA LINEA 1 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO
DITTA

CASSONI E SILOS

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.05

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.06

MACCHINARI DELLA LINEA 1 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.07

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

FORNO IN MURATURA

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.08

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

NASTRO TRASPORTATORE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.09

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

VAGLIATORE CON NASTRO TRASPORTATORE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.10

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

ESSICCAZIONE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.11

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.12

MACCHINARI DELLA LINEA 2 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.13

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.14

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.15

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.16

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.17

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.18

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.19

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.20

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

VERSO LINEA DI CONFEZIONAMENTO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.21

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.22

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.23

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.26

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.27

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.29

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.30

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

CONFEZIONAMENTO

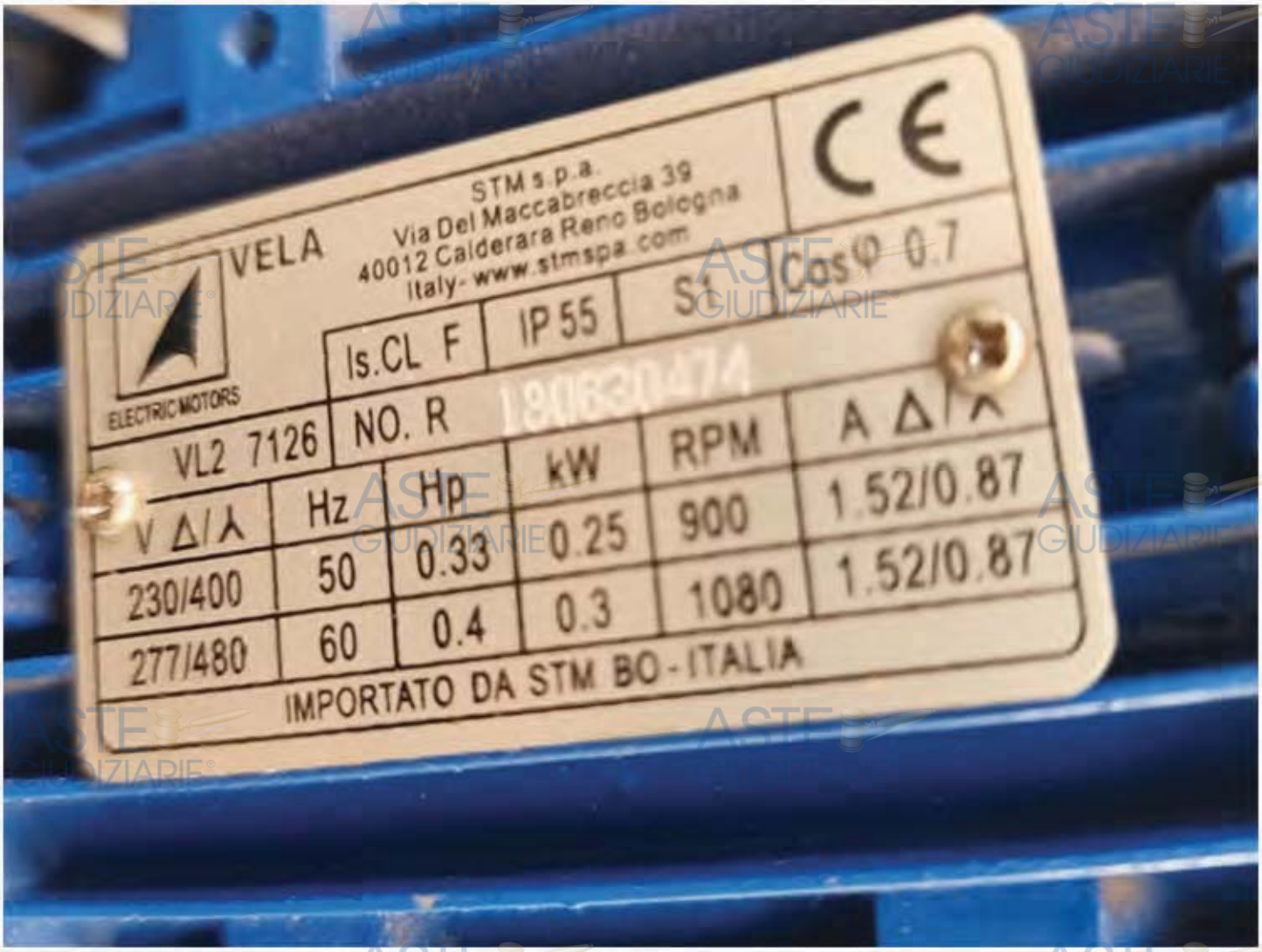
SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.33

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

CONFEZIONATRICE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

METAL DETECTOR

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.36

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

METAL DETECTOR

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.39

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.40

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

NASTRO TRASPORTATORE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.41

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

NASTRO TRASPORTATORE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.42

MACCHINARI DELLA LINEA 3 DELLO STABILIMENTO DI TORRE DEL GRECO

NASTRO TRASPORTATORE

SCATTI DEL 11/09/25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REFERTO GRAFICO DI INDIVIDUAZIONE TERRENI

PERIZIA TECNICA DI VALUTAZIONE

per la stima dei macchinari esistenti nell'opificio industriale sito Torre del Greco (NA) alla , e per la stima dei terreni siti in Nola, come individuati al punto 6 del programma di liquidazione della Ditta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009