

CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

ORIGINALE DI PROCESSO VERBALE DEL COMITATO DIRETTIVO

Seduta in data 7 febbraio 2017

Deliberazione n. 2017/4/45

A. I. Valle Ufita ditta LIMA SRL richiesta voltura assegnazione (protocollo consortile n. 0501 / 06/02/2017).

L'anno duemiladiciassette il giorno 7 del mese di febbraio alle ore 10,30 in Avellino nella sede del Consorzio si sono riuniti.

1. Vincenzo SIRIGNANO	- Presidente	presente
2. Giuseppe Biagio DI IORIO	- Componente	presente
3. Gerardo ADIGLIETTI	- Componente	presente
4. Angelo Antonio LANZA	- Componente	presente
5. Michele SPINAZZOLA	- Componente	presente

Partecipano alla seduta per il Collegio dei Revisori dei Conti:

1. Dott. Vincenzo CARULLO	- Presidente	presente
2. Dott. Marco PUORRO	- Membro effettivo	presente
3. Dott. Marco CORRADO	- Membro effettivo	presente

Il Presidente dell'assemblea, riconosciuta e fatta constatare la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Svolge le funzioni di Segretario il Direttore Generale facente funzione, Ing. Antonio Pizza.

IL COMITATO DIRETTIVO

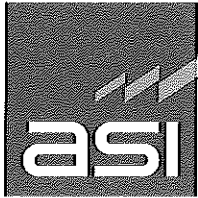
PREMESSO, come si evince dalla relazione istruttoria del Dirigente dell'Area Tecnica,

- che con delibera n. 2006/8/172 del 31 luglio 2006 il Comitato Direttivo del Consorzio ha assegnato alla società **"L.I.M.A. - LAVORAZIONE IRPINA MANUFATTI ARMATI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, in sigla **"L.I.M.A. S.R.L."**, un lotto di terreno della superficie di circa mq. 20.000 nell'agglomerato industriale di Valle Ufita, tenimento del Comune di Flumeri, al prezzo di €/mq. 18,08, per consentire alla stessa la costruzione di un opificio industriale per la produzione di manufatti prefabbricati;
- che con verbale del 22 maggio 2008 il Consorzio ha consegnato alla detta società il lotto di terreno assegnato;
- che in virtù dell'assegnazione effettuata, nonché dell'avvenuta consegna del lotto, la società **"L.I.M.A. S.r.l."** ha già versato al Consorzio quattro acconti per complessivi € 289.133,34= oltre IVA come per legge;
- che in virtù dell'assegnazione effettuata, nonché dell'avvenuta consegna del lotto, la società **"L.I.M.A. S.r.l."** dovrà versare al Consorzio per la sola cessione del suolo un saldo di ulteriori € 76.082,66= oltre IVA come per legge;
- che la società **"LIMA S.R.L."**, regolarmente autorizzata in virtù dei permessi a costruire rilasciato dal Comune di Flumeri
 - n. 6 (prot. n.1705) in data 22 maggio 2008. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2008/3/91 del 23 aprile 2008;
 - n. 38 (prot. n. 6107) del 31marzo 2010 in variante (al n. 6 in data 22 maggio 2008), rilasciato dal Comune di Flumeri,. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2010/1/8 del 15 gennaio 2010;
 - n. 24 (prot. n.1583) in data 21 giugno 2011. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2011/4/60 del 8 aprile 2011;
 - Segnalazione Certificazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 12 ottobre 2015, protocollo n.4663 in variante al permesso di costruire n. 38 (prot. n. 6107) del 31marzo 2010,

ha avviato (a sue esclusive cura e spese) la costruzione di un opificio industriale, ad oggi ancora in corso di costruzione, censito in catasto urbano del Comune di Flumeri al foglio 29, particella n.807/1, cat. F/3 (in corso di costruzione);

PRESO ATTO

- che con atto per notar Vito Antonio Sangiuolo di Benevento del 28 luglio 2016, rep. 67.032, racc. 25.384, Sampietro Roberto (in proprio) e la società **"L.I.M.A. - LAVORAZIONE IRPINA MANUFATTI ARMATI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, in sigla **"L.I.M.A. S.R.L."**, hanno costituito la società in accomandita semplice denominata **"C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO SAMPIETRO"**, con sede in Flumeri alla Zona Industriale ASI Snc;
- che nella detta nuova società la società **"L.I.M.A. S.r.l."** ha conferito il ramo d'azienda di sua proprietà corrente in Flumeri zona Industriale ASI, comprensivo



CONSORZIO PER L'AREA
DI SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI AVELLINO

"del rapporto contrattuale intercorrente con l'ASI di Avellino per l'assegnazione di un suolo in Flumeri zona industriale esteso circa mq. 20.000 (ventimila) nell'agglomerato industriale di Valle Ufita, in tenimento del Comune di Flumeri" (rapporto derivante dalla su citata delibera ASI 2006/8/172 del 31 luglio 2006);

- che con nota assunta al protocollo consortile con il n. 0501 in data 06/02/2016 il geometra Roberto Sampietro ha comunicato al Consorzio la costituzione della nuova società;

Dato atto della proposta di provvedimento del Dirigente dell'Area Tecnica,

ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Prendere atto di quanto comunicato dal geometra Roberto Sampietro con la nota assunta al protocollo consortile con il n. 0501 in data 06/02/2016 ed in premessa specificato, e conseguentemente volturare l'assegnazione effettuata con deliberazione del Comitato Direttivo del Consorzio n. 2006/8/172 del 31 luglio 2006 in favore della società "C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO SAMPIETRO".
2. Riconoscere alla società "C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO SAMPIETRO" (giusta il conferimento di ramo di azienda di cui all'atto per notar Sangiuolo, in premessa menzionato) tutte le migliorie apportate al detto lotto dettagliatamente descritte nella perizia di stima giurata a firma dell'ing. Andrea Pisapia, ad esclusive cura e spese della società assegnataria, per complessivi € 2.447.812,75, anche tenuto conto della perizia giurata a firma dell'ing. Andrea Pisapia che si allega in copia alla presente.
3. Trasferire in proprietà alla società "C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO SAMPIETRO", unitamente al lotto assegnato, altresì l'opificio su di esso insistente (di proprietà del Consorzio stesso per accessione), ad oggi ancora in corso di costruzione, censito in catasto urbano del Comune di Flumeri al fg.29, particella n.807/1, via Contrada Murge snc, piano T, cat. F/3 - senza rendita; il tutto per il prezzo di Euro 2.813.028,75 da pagarsi anche a mezzo compensazione con il debito vantato nei confronti della società assegnataria per i miglioramenti apportati al lotto di cui trattasi, come sopra precisato.
4. Conferire al Presidente tutti i poteri necessari e/o occorrenti per l'esecuzione delle deliberazioni testè adottate, senza limitazione o riserva alcuna.



Comune di Flumeri
Provincia di Avellino

**RELAZIONE DI STIMA
PER VALUTAZIONE IMMOBILI**

C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S.

Consulente tecnico: ing. Andrea Pisapia

omissis

RELAZIONE TECNICA GIURATA

1-PREMESSA

La presente relazione, redatta dal sottoscritto Ing. Andrea Pisapia, nato ad Ariano Irpino il
omissis iscritto all'ordine degli Ingegneri della
Provincia di Avellino al n.642, a seguito di incarico conferito dal geometra Roberto Sampietro,
nato ad Avellino il omissis amministratore
unico della C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. al fine di accertare il valore di mercato del costruendo
complesso industriale sito in Comune di Flumeri nell'area industriale ASI - Valle Ufita
(catastalmente contrada Murge), ad oggi censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune di
Flumeri al foglio 29, particella n.807/1 categoria F/3.

Nell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha esaminata la documentazione fornita dalla
parte richiedente, ha effettuato accertamento presso li uffici competenti ed ha eseguito un
attento accertamento tecnico sui luoghi.

L'area in esame su cui sorge lo stabilimento industriale è ubicata nell'Area industriale ASI
del Comune di Flumeri alla località Murge.

Il lotto dell'estensione di mq 20.200 confina con la strada fondo Valle Ufita da un lato, con
la strada Comunale Murge e sue due lati con lotti di altra proprietà.

Il lotto interessato dalla realizzazione del costruendo opificio industriale, oggetto della
presente perizia, come da documentazione esibita dalla ditta C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S.
risulta nel possesso della citata in quanto:

- assegnato alla società "L.I.M.A. S.r.l. dal Consorzio ASI di Avellino con delibera del C D. n.
2006/8/172 del 31 luglio 2006;
- consegnato alla società L.I.M.A. S.r.l. dal Consorzio ASI di Avellino con verbale del 22
maggio 2008. Con il medesimo verbale la "L.I.M.A. S.r.l. veniva immessa nel possesso del
lotto;
- con atto per notar Vito Antonio Sangiuolo di Benevento del 28 luglio 2016 rep. 67.032,
racc. 25.384, registrato in Benevento il 29 successivo al n. 6071, con il quale il medesimo
Sampietro Roberto (in proprio) e la società "L.I.M.A. - LAVORAZIONE IRPINA MANUFATTI
ARMATI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", in sigla "L.I.M.A. S.R.L.", hanno costituito la
società in accomandita semplice denominata "C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO
SAMPIETRO", con sede in Flumeri alla Zona Industriale ASI Snc;

precisandosi che:

- nella su indicata nuova società Roberto Sampietro è socio accomandatario (e
legale rappresentante), mentre socio accomandante è la società "L.I.M.A.
S.r.l.";
- nella medesima nuova società "C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. di ROBERTO
SAMPIETRO", la società "L.I.M.A. S.r.l." ha conferito il ramo d'azienda di sua

proprietà corrente in Flumeri zona Industriale ASI, esercente "la produzione industriale e la vendita di manufatti in argilla espansa, solai precompressi e tralicciati, strutture prefabbricate, predalles, solai alveolari o realizzati con qualsivoglia tecnica o materiale e manufatti in cemento, nonché la commercializzazione di materiali edili in genere" (valutato in € 148.142,00=);

- il detto ramo di azienda è stato conferito nella sua globalità, comprensiva del complesso dei beni, immobilizzazioni materiali, nonché dei crediti e debiti aziendali, ivi compreso, particolarmente:

"il rapporto contrattuale intercorrente con l'ASI di Avellino per l'assegnazione di un suolo in Flumeri zona industriale esteso circa mq. 20.000 (ventimila) nell'agglomerato industriale di Valle Ufita, in tenimento del Comune di Flumeri, sul quale è in corso di ultimazione un capannone industriale, anch'esso parte del ramo d'azienda conferito. Detto rapporto nasce dalla delibera ASI 2006/8/172 del 31 luglio 2006, mentre il verbale di consegna del terreno e l'immissione in possesso è datato 22 maggio 2008.";

Il costruendo opificio industriale è stato realizzato in forza dei titoli abilitativi rilasciati alla società a responsabilità limitata con unico socio denominata "L.I.M.A. - LAVORAZIONE IRPINA MANUFATTI ARMATI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", in sigla "L.I.M.A. S.R.L.", e di seguito esplicitati:

- permesso a costruire, rilasciato dal Comune di Flumeri, n. 6 (prot. n.1705) in data 22 maggio 2008. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2008/3/91 del 23 aprile 2008;
- permesso a costruire in variante (al n. 6 in data 22 maggio 2008), rilasciato dal Comune di Flumeri, n. 38 (prot. n. 6107) del 31 marzo 2010. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2010/1/8 del 15 gennaio 2010;
- successivamente per l'ampliamento del detto opificio industriale, il medesimo Comune di Flumeri ha rilasciato il permesso a costruire n. 24 (prot. n.1583) in data 21 giugno 2011. Parere del Consorzio ASI di Avellino reso con deliberazione n. 2011/4/60 del 8 aprile 2011;
- In variante al permesso di costruire n. 38 (prot. n. 6107) del 31 marzo 2010 per la realizzazione di una palazzina da adibire ad uso uffici, è stata presentata al nominato Comune di Flumeri Segnalazione Certificazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in data 12 ottobre 2015, protocollo n.4663.

2-DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il costruendo Opificio Industriale (destinato alla la produzione e la vendita di manufatti in argilla espansa, solai precompressi e tralicciati, strutture prefabbricate, predalles, solai alveolari o realizzati con qualsivoglia tecnica o materiale e manufatti in cemento, ecc) risulta collocato

in un contesto, quello dell'Area industriale ASI di Valle Ufita, già parzialmente edificato su vari lotti e ne completa l'andamento tenuto conto che esso non risulta invasivo e che i materiali utilizzati per la sua realizzazione sono in sintonia con quelli presenti nell'intera area; esso inoltre non incide negativamente sulla mobilità del contesto locale vista la viabilità presente.

Come accennato le autorizzazioni rilasciate riguardavano la realizzazione di un complesso industriale costituito da due capannoni destinati alla produzione di manufatti in c.a. prefabbricati, da una palazzina da adibire ad uso uffici, un locale da adibire ad officina, un locale che ospiterà mensa e servizi, e altri corpi di fabbrica da adibire a locali tecnici.

I corpi di fabbrica da destinare alla produzione hanno geometria semplice a pianta rettangolare, e sono costituiti da più campate con ossatura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, da travi e pilastri e fondazioni con plinti a bicchiere in conglomerato cementizio armato e relative travi di collegamento in c.a. e risultano non ancora ultimati.

Il primo corpo ha dimensioni di m 144,50 x 20,80 ed altezza di m 7,50 il secondo di m, 133,55 x 20,90 ed altezza di m 8,15.

Vi è un ulteriore corpo di fabbrica in corso di realizzazione di numero due piani di forma rettangolare da adibire ad uffici, ubicato in adiacenza ai due corpi precedenti posti nella zona centrale del lotto.

I due corpi di fabbrica che saranno utilizzati per la produzione di manufatti prefabbricati hanno tompagni costituiti da pannellature in cemento con all'interno uno strato di polistirolo per uno spessore complessivo di cm 20, la pavimentazione di tipo industriale in cemento allo stato risulta incompleta in particolare nel primo corpo di fabbrica. Mancano parte degli infissi esterni essendo presenti solo quelli relativi agli ingressi ai locali necessari alla movimentazione dei mezzi di cantiere e la copertura è in parte da completare mancando in particolare i timpani laterali sottostanti le coppelle in alluizink e la guaina sulle travi di copertura del secondo corpo di fabbrica. Gli impianti elettrici allo stato risultano parzialmente realizzati solo nel primo corpo di fabbrica mentre il secondo è privo delle linee e quindi di prese e corpi illuminanti.

La palazzina che ospiterà gli uffici è in corso di costruzione ed allo stato risultano realizzate solo parti delle strutture in c.a. in particolari quelle di fondazione.

È stato realizzato un locale, da adibire ad officina, in struttura metallica posizionata in testa al secondo corpo, privo di rifiniture e impianti parzialmente realizzati.

Altro locale realizzato solo parzialmente posizionato in prossimità del secondo corpo, è quello che ospiterà mensa e servizi; dotato di tompagni in pannellature prefabbricate è privo di rifiniture e parte degli impianti. La copertura in soletta piena in c.a. è destinata a sorreggere i silos a servizio dell'impianto di betonaggio.

In prossimità del primo corpo vi sono altri due locali anch'essi privi di rifiniture e parte degli impianti, il primo da adibire a locale tecnico relativi agli impianti di produzione ed aria compressa e vapore il secondo da adibire a laboratorio con copertura portante al fine di accogliere i silos a servizio dell'impianto di betonaggio.

La realizzazione di tutti i corpi di fabbrica presenti sul lotto e ad oggi, come innanzi detto, ancora in corso di costruzione, risultano pienamente conformi, anche per destinazione d'uso, ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Flumeri.

Gli interventi autorizzati sul lotto comprendono anche la sistemazione delle aree esterne che circondano i corpi di fabbrica. Esse sono costituite essenzialmente da due fasce a verde privato che costeggiano le confinanti strade con il lotto di proprietà, piazzali per la movimentazione dei mezzi ed il carico e scarico degli elementi prefabbricati.

Il piazzale principale al quale si accede attraverso l'accesso carraio posto sulla confinante strada Fondo Valle Ufita e parte della fascia che costeggia l'opificio sono pavimentate in cemento mentre non risulta pavimentato l'accesso pedonale che condurrà alla palazzina da adibire ad uffici. Nella zona retrostante vi è un'ampia area confinante con altro lotto, che, in conformità ai progetti approvati, sarà adibita allo stoccaggio dei materiali, risulta priva di pavimentazione e di recinzione che invece risulta presente sui tre restanti lati.

Alla data di redazione della presente perizia i lavori di costruzione dell'opificio industriale in oggetto risultano ancora in fase di realizzazione; essendo lo stabilimento industriale in oggetto ancora in corso di costruzione non è ancora idoneo a compiere la sua funzione e soprattutto non è servibile all'uso a cui è destinato.

Al catasto questa tipologia di fabbricati è identificata come ancora appartenente al Catasto terreni, ma, per necessità della ditta C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S. (titolare di un diritto reale) derivante dal trasferimento della titolarità (compravendita) sono stati iscritti correttamente nella categoria catastale F/3 e risulta attualmente censito in catasto urbano del Comune di Flumeri, al foglio 29, particella n.807/1, via Contrada Murge snc, piano T, cat. F/3 (in corso di costruzione), in ditta "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Avellino" (proprietario dello stesso per accessione).

Una volta perfezionato il trasferimento della proprietà a favore della C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S., sarà cura di quest'ultima richiedere agli enti competenti le ulteriori autorizzazioni 2 anche in nuovo o in proroga delle precedenti" necessarie e/o opportune per l'ultimazione dell'opificio di cui trattasi

3-STIMA

I criteri e le valutazioni che saranno posti alla base della stima, non potranno prescindere dal particolare momento di crisi economica che investe il paese e quindi anche l'area industriale in cui sorgono gli immobili nella quale nuovi investimenti risultano in numero sempre minore anche per effetto della chiusura dello stabilimento l'iribus che costituiva un vero punto di riferimento e che ha fatto registrare un netto calo delle quotazioni di quelli presenti.

Quelli che utilizzeremo sono criteri che fanno riferimento a valori di mercato per le zone in esame stabiliti in un libero mercato dagli operatori del settore presenti sul territorio,

idoneamente abbattuti anche per tener conto del caso in esame di immobili allo stato non ultimati.

In conseguenza delle indagini svolte si può asserire che l'attuale valore per gli immobili ad uso industriale si attesta sui 554 €/mq ridotti a 332,47 €/mq (pari al 60%) e per i locali tecnici ad essi annessi sui 450 €/mq ridotti a 315,00 €/mq (pari al 70%) trattandosi per il caso in esame di immobili non ultimati mentre per i lotti edificabili è pari a 18,08 €/mq che è il prezzo di vendita stabilito dal Consorzio ASI. Alla luce delle considerazioni svolte si possono quindi stimare i beni oggetto della presente perizia come di seguito riportato:

	Consistenza mq	Valore €/mq	Valore stimato
Lotto	20.200	18,08	€ 365.219,00
Stabilimento 1	3.034	332,47	€ 1.008.712,66
Stabilimento 2	2.780	332,47	€ 924.265,39
Officina	187,50	315,00	€ 59.062,50
Mensa e servizi	54,36	315,00	€ 17.213,40
Locali tecnici	108,00	315,00	€ 34.020,00
Laboratorio	32,22	315,00	€ 10.149,30
Altre aree	92,90	315,00	€ 29.263,00
		TOTALE	€ 2.447.812,75

Per quanto sopra esposto il valore complessivo dell'intero complesso industriale, oggetto della presente relazione di stima, risulta pari ad € 2.447.812,75.

Tanto dovevasi.

Ariano Irpino, 03/02/2017

Ing. Andrea Pisapia

omissis



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE di ARIANO IRPINO
83031 ARIANO IRPINO (AV)

R.G. n° 181...../2017

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

(Art. 5 R.D. 9 ottobre 1922, n° 1366)

DICO FEBBRAIO

L'anno duemiladiciassette, il giorno ~~tre~~ del mese di ottobre nell'Ufficio del Giudice di Pace di Ariano Irpino (AV), innanzi al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso l'ing. **Andrea Pisapia**, nato ad Ariano irpino (AV) il

omissis

codice fiscale

omissis

identificato per conoscenza diretta, il quale nella sua qualità di perito mi ha chiesto di voler asseverare con giuramento l'allegata perizia composta da n. 6 pagine, redatta per conto e nell'interesse della **C.R.A. PREFABBRICATI S.A.S.**, codice fiscale e partita IVA 0290212064, rappresentata dal sig. **Roberto Sampietro** nato in Avellino il

omissis

codice fiscale omissis

Pertanto il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce al suddetto perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI SPETTI LA VERITA' ".

Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

omissis

IL CANCELLIERE

omissis

Giosue Moscarello

