

---

---

# TRIBUNALE DI MELFI

---

## SEZIONE CIVILE

---

---

**PROCEDURA FALLIMENTARE N. 599/12 R.F.**

**A CARICO DI:**



---

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

**Geom. – Agr. EUGENIO LIOI**

**Viale Aldo Moro N. 5 – 85025 MELFI (Pz)**

**Telefono e fax +39 0972 237979**

**e-mail: [studioloi@virgilio.it](mailto:studioloi@virgilio.it) eugenio.lioi@geopec.it**



## **INDICE**

- Perizia di stima
  - Richiesta di liquidazione degli onorari
- 

## **ALLEGATI:**

- 1) Nomina di tecnico stimatore da parte del curatore fallimentare;
  - 2) Stralcio planimetria catastale;
  - 3) Visura dell'immobile e piante catastali del fg. 4 p.lla 1293 e scheda 1- 2 – 3 - e 4;
  - 4) Visure dell'immobile fg. 4 p.lla 1291 e 998;
  - 5) Visura dell'immobile e piante catastali del fg. 4 p.lla 487 sub.1;
  - 6) Visura dell'immobile e piante catastali del fg. 4 p.lla 488;
  - 7) Planimetria generale con indicazione dei corpi di fabbrica;
  - 8) Permesso di costruire;
  - 9) Variante in sanatoria del permesso di costruire e grafici di progetto;
  - 10) Piante dell'immobile fg. 4 p.lle 487/1 e 488 (stato attuale);
  - 11) Ispezione ipotecaria;
  - 12) Elenco macchine ed impianti [REDACTED]
  - 13) Stima macchine ed impianti [REDACTED]
  - 14) Copia libretto di circolazione e certificato di proprietà Fiat Doblò;
  - 15) Copia libretto di circolazione e certificato di proprietà autocarro Ford Transit;
  - 16) Copia libretto di circolazione e certificato di proprietà autocarro Fiat Iveco 19048T;
  - 17) Copia libretto di circolazione e certificato di proprietà rimorchio Bartoletti;
  - 18) Foto dei luoghi, degli impianti e delle macchine;
-

## TRIBUNALE DI MELFI

Ill.mo dott. Ivano CAPUTO, Giudice Delegato della procedura fallimentare della società [REDACTED]

Premesso che:

- Con raccomandata a mano dell'8 marzo 2012, il curatore fallimentare della ditta [REDACTED] dott. Antonio SCARANO, ai sensi dell'art. 87 comma 2 nuova Legge Fallimentare, nominava il sottoscritto geom. Eugenio LIOI quale tecnico stimatore: *".....omissis....del Fallimento in questione, con incarico di individuare, descrivere e valutare i beni mobili ed immobili di proprietà della [REDACTED] società avente sede legale in Melfi (Pz) a Via san Nicola n. 10 – Area Industriale san Nicola.....omissis..* che sottoscrivendo tale raccomandata per presa visione accettava l'incarico conferitogli (cfr. all. 1 – nomina).

Ciò premesso, lo scrivente, dopo aver eseguito le necessarie ricerche ipo-catastali, le visite di sopralluogo, effettuati gli opportuni rilievi metrici e fotografici, effettuato le ulteriori opportune ricerche presso i Pubblici Uffici, redige la seguente:

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

Il complesso industriale della società fallita [REDACTED] è ubicato nella zona industriale del Comune di Melfi, in contrada San Nicola ed ha accesso dalla Viabilità Consortile (ex S.P. 48), ovvero dalla viabilità del Consorzio di Sviluppo Industriale che serve l'area e dista circa 20 km dal centro abitato del Comune di Melfi. Tale viabilità consortile si collega sia alla variante della S.P. 48 (strada provinciale basso-melfese) e sia alla S.S. 655 (Bradanica).

Lo stabilimento è costituito essenzialmente da un fabbricato per la produzione di impasti ceramici, dagli adiacenti locali tecnici, uffici e servizi operai e piazzale il tutto

corredato dai seguenti impianti tecnologici: cabina di decompressione gas metano e rete gas, cabina elettrica e rete elettrica, cabina di trasformazione, cabina compressori e generatori (gruppo elettrogeno), impianto anti-incendio con vasca di accumulo e rete, impianto di terra, impianto di riscaldamento, impianto di illuminazione interna ed esterna dei piazzali, impianto idrico industriale, impianto idrico acqua potabile, rete fognaria acque bianche e acque nere, il tutto di seguito più dettagliatamente descritto.

L'opificio sorge su un terreno della superficie di mq 27.670, attualmente riportato in parte nel catasto fabbricati al foglio 4, p.lla 1293 (cfr. all. 2 - stralcio planimetria catastale). Più precisamente l'opificio risulta censito nell'ex NCEU al foglio 4 mappale 1293, categoria D/7 rendita €. 56.174,00 (cfr. all.3/a visure – all. 3/b - 3/c - 3/d - 3/e - piante catastali scheda 1 - 2 - 3 e 4).

Limitrofo al lotto dell'opificio vi sono i seguenti altri immobili:

- terreno riportato nell'ex NCT al foglio 4, p.lla 1291, qualità incol. prod., classe 2, di are 06.60, attualmente adibito a parcheggio dei dipendenti (cfr. all. 2 - stralcio planimetria catastale e all. 4/a - visura), ma ricadente in area industriale nella zona PR “area per attività produttive di nuova espansione”;
- terreno riportato in catasto terreni al foglio 4, p.lla 998, qualità incol. prod., classe 2, di ha 1.00.92, attualmente condotto a seminativo (cfr. all. 2 - stralcio planimetria catastale e all. 4/b - visura) ma ricadente in area industriale nella zona PR “area per attività produttive di nuova espansione”;
- piccolo fabbricato composto da due unità con relativa corte censito nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 487 sub.1, cat. C/2, classe 2 di mq. 45 (cfr. all. 5/a - visura catastale e 5/b - pianta catastale), particella 488, cat. C/2, classe 2 di mq.50 (cfr. all. 6/a - visura catastale e 6/b - pianta catastale) adibito a sala esposizione.

I terreni, sopra riportati, sono compresi in zona tipizzata come “area per attività produttive di nuova espansione” dal vigente P.R.G. del Comune di Melfi ed individuato come zona PR nel Piano Particolareggiato dell’area industriale, con i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di copertura 1/3 - Distanza confini 8 mt per lotti inferiori a 10 ha;
- Indice di copertura 1/2 - Distanza confini 10 mt per lotti superiori a 10 ha;
- Indice di fabbricabilità 2mc/mq per aree servizi;
- Altezza massima 15 mt;

### **DESCRIZIONE DELLO STABILIMENTO**

L’area di sedime su cui sorge lo stabilimento è in parte occupata da piazzali e in parte dai seguenti corpi di fabbrica:

- 1) terreni
- 2) piazzali di manovra e parcheggio - impianti (fogne, cavidotti ecc.) e sistemazioni esterne;
- 3) palazzina uffici – locali servizio operai;
- 4) capannone di lavorazione;
- 5) locali tecnici per alloggiamento trasformatori elettrici, gruppo elettrogeno e compressori;
- 6) cabina elettrica e locale misure;
- 7) armadio cabina decompressione gas metano;
- 8) vasca impianto anti-incendio e locale alloggiamento motopompe;
- 9) deposito e macinazione smalti;
- 10) locale esposizione vicino ai parcheggi;

(cfr. all. 7 – planimetria con indicazione dei corpi di fabbrica).

## **1) Terreni**

Lo stabilimento sorge su un'area di sedime della superficie di mq 27.670, attualmente riportato nell'ex NCEU al foglio 4, p.lla 1293.

Limitrofo al lotto dell'opificio vi sono i seguenti altri terreni:

- terreno riportato nell'ex NCT al foglio 4, p.lla 1291, qualità incol. prod., classe 2, di are 06.60, attualmente adibito a parcheggio dei dipendenti, ma ricadente in area industriale nella zona PR "area per attività produttive di nuova espansione";
- terreno riportato in catasto terreni al foglio 4, p.lla 998, qualità incol. prod., classe 2, di ha 1.00.92, attualmente condotto a seminativo ma ricadente in area industriale nella zona PR "area per attività produttive di nuova espansione".

Cfr. all. 2 - planimetria catastale e foto.

## **2) piazzali di manovra e parcheggio - impianti (fogne, cavidotti ecc.) e sistemazioni esterne;**

Allo stabilimento si accede dal lato nord tramite un cancello scorrevole motorizzato per l'accesso veicolare ed un cancello pedonale elettrificato.

Tutto il perimetro del lotto è delimitato da una recinzione costituita in parte da muretti in calcestruzzo armato con sovrastanti pannelli di recinzione ed in parte dalla sola recinzione realizzata con rete romboidale e paletti in ferro.

Occorre rilevare che in alcuni punti, la recinzione realizzata con rete romboidale versa in precario stato di manutenzione, con cedimenti e/o rotture della stessa rete.

I piazzali della superficie di circa mq. 18.500 sono pavimentati in parte in asfalto e in parte con pavimentazione di tipo industriale.

L'illuminazione del perimetro esterno dello stabilimento è realizzata con un sistema di corpi illuminanti montati su bracci a parete, installati sull'opificio stesso. L'area del

piazzale risulta attraversata dalle reti antincendio, acqua potabile ed industriale, gas metano e cavidotti e dal sistema fognario che ne assicura lo smaltimento delle acque. Sul piazzale insiste anche l'impianto di pesatura.

Cfr. all. 7 – planimetria con indicazione dei corpi di fabbrica e foto dei luoghi.

### **3) La palazzina uffici – locali servizio operai**

E' un fabbricato a due livelli, delle dimensioni m. 6,80 x m. 20,60 per un totale a piano di mq. 140,08 e sono collegati con una scala interna. Il fabbricato ha un'altezza fuori terra di m. 6,20 e sviluppa una cubatura di mc. 868,50. La palazzina è posta in adiacenza al capannone industriale ed ha struttura in cemento armato con solai latero – cementizi, con muri di tompagno esterni e divisori in laterizio, copertura piana con impermeabilizzazione in guaina bituminosa ed intonaco cementizio esterno. Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio pre-verniciato, l'intonaco interno è del tipo civile e i locali risultano pavimentati con mattonelle di monocottura. Sono presenti l'impianto idrico – sanitario ed elettrico e il riscaldamento e raffrescamento è garantito da ventilconvettori alimentati ad energia elettrica mentre la produzione di acqua calda è garantita da boiler elettrici.

A piano terra sono presenti un ingresso, locale pesa, un'infermeria, locali spogliatoi, un locale mensa e i servizi igienici dotati di docce e provvisti di rivestimenti realizzati con piastrelle in ceramica. È altresì presente un locale igienico differenziato per disabili. Al piano superiore si trovano altri locali adibiti ad uffici ed ad uso foresteria.

Sostanzialmente il fabbricato risulta essere in buone condizioni anche se si sono osservate delle zone in cui l'intonaco risulta distaccato e deteriorato per la presenza di infiltrazioni d'acqua. Cfr all. n. 9/i e foto.

### **4) Capannone di lavorazione**

Il capannone di lavorazione è realizzato in elementi prefabbricati pesanti che poggiano su fondazioni a plinti con travi di collegamento. Il tamponamento esterno è realizzato con pannelli prefabbricati in cemento. Il capannone è dotato di circa 120 finestre, 4 portoni carrabili (circa m. 6 x m. 6) e 5 portoncini pedonali (di circa m. 1,5 x m. 2,2). La copertura, anch'essa prefabbricata ed impermeabilizzata, risulta dotata di circa 240 lucernai e la pavimentazione interna è del tipo industriale.

Il capannone è composto da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare delle dimensioni di m. 61,10 x m. 151,40 per una superficie coperta di circa mq. 9.250,00. Esso si suddivide in due zone aventi altezza e funzioni diverse. La prima zona, con le dimensioni di m. 61,10 x m. 90,15 ed altezza di m. 10,60 sviluppa un volume pari a mc. 58.386,00, ed ha funzione di reparto materie prime, pesatura e zona delle tramogge di carico delle materie su nastri trasportatori. I vari spazi di stoccaggio delle materie prime sono divise da muri in calcestruzzo alti 3 metri.

La seconda zona, con le dimensioni di m. 61,10 x m. 61,40 ed altezza di m. 23,60 sviluppa un volume di mc. 88.536,00, costituisce la vera e propria zona di lavorazione con il reparto macinazione, reparto essiccazione a spruzzo e stoccaggio delle polveri.

Il volume totale del capannone è di circa mc. 146.922,00.

All'interno del capannone, ovviamente, sono allocati tutti i macchinari per la produzione e gli impianti di distribuzione acqua potabile ed industriale, di aria compressa, di gas, di forza motrice, di illuminazione, di antincendio nonché gli impianti di condizionamento nei box per il personale addetto alla produzione. La pavimentazione è del tipo industriale con presenza di griglie per lo scolo delle acque di lavorazione e con apposita segnaletica orizzontale.

Sostanzialmente il fabbricato risulta essere in buone condizioni. Cfr. all. 9/f - pianta

capannone (v. foto).

#### **5) Locali tecnici per alloggiamento trasformatori elettrici, gruppo elettrogeno e sala compressori**

I locali tecnici per l'alloggiamento dei trasformatori, del gruppo elettrogeno e dei compressori sono ubicati in adiacenza al capannone industriale, sul lato est e sono inseriti in una struttura in cemento armato con pilastri e travi e copertura piana in latero cemento impermeabilizzata. È tamponata con blocchetti cementizi ed ha dimensioni di m. 16,50 x m. 8,40 x m. 3,50 di altezza. I sette locali sono tra loro indipendenti, 6 sono collegati con un cunicolo longitudinale alla struttura, dove corrono i cavi elettrici e le porte di accesso in ferro sono dotate di griglia di areazione. Ha una superficie totale pari a mq. 138, con un volume di mc. 485,10.

Sostanzialmente il fabbricato risulta essere in buone condizioni. Cfr. all. 9/m pianta cabina trasformazione ecc. (v. foto).

#### **6) Cabina elettrica**

La cabina elettrica di trasformazione MT/bt che alimenta l'intero opificio è posta sul lato sud ed ha una struttura in cemento armato in opera con solaio piano in latero cemento impermeabilizzato, delle dimensioni di m. 7,55 x 3,15 con un'altezza fronte strada di m. 2,60. Internamente è suddivisa in tre locali: un locale Enel, un locale misura ed un locale utenza. Ai locali Enel e misura si accede dalla strada consortile, mentre al locale utenza si accede tramite una scala in cls interna al lotto. Ha una superficie totale pari a mq. 23,78 con un volume totale di mc. 61,83.

Sostanzialmente il fabbricato risulta essere in buone condizioni. Cfr. all. 9/h pianta cabina elettrica (v. foto).

#### **7) Armadio Cabina decompressione gas metano**

Lo stabilimento industriale è alimentato da rete di gas metano di proprietà della SNAM con una pressione di 5 bar. Pertanto, per l'alimentazione è stato realizzato un punto di consegna e una cabina di decompressione e misurazione composta da un grosso armadio metallico in acciaio, posizionata sul lato nord dell'opificio delle dimensioni di circa mq 8, con un'area di pertinenza recintata (v. foto).

#### **8) Vasca impianto antincendio e alloggiamento motopompe**

La vasca di riserva idrica per l'impianto antincendio è collocata sul lato nord dello stabilimento ed è costituita da un serbatoio in calcestruzzo cementizio impermeabilizzato interrato con sovrastante locale di alloggiamento motopompe. Il locale interrato ha dimensioni di m. 10,60 x 3,60 con un'altezza di m. 3,00 con un volume di mc. 125,93. Il locale sovrastante fuori terra ha dimensioni di m. 5,45 x 3,60 con un'altezza pari a m. 3,10 e sviluppa un volume di mc. 60,82.

L'alimentazione dell'impianto antincendio è prevista tramite idonea autoclave omologata e tale impianto ha un attacco per motopompa dei VV.FF.

Cfr. all. 9/1 vasca accumulo antincendio e locale alloggiamento motopompa. (v. foto).

#### **9) Deposito e macinazione smalti**

Trattasi di un locale tecnico e, come già precedentemente detto, privo di autorizzazione edilizia e non censito in catasto. È situato sul lato ovest in adiacenza al capannone industriale, avente una struttura con travi e pilastri in acciaio, pannelli sandwich per la chiusura e copertura piana con lucernai in lastre di traslucido. All'interno sono situati 8 silos per la conservazione degli smalti. Il locale ha dimensioni di m. 12,00 x m. 10,00 con un'altezza di m. 7,50 con una superficie di mq. 120 ed un volume di mc. 900,00.

(v. foto).

#### **10) Locale deposito espositori**

Il fabbricato adibito locale deposito espositori è di vecchia edificazione in quanto trattasi di un vecchio podere dell'Ente Riforma Fondiaria. Avente struttura prefabbricata ha una sola elevazione e da poco risulta essere stato ristrutturato ed adibito a locale deposito di espositori ed esposizione.

La ristrutturazione ha comportato l'accorpamento delle due unità immobiliari, con modifica della divisione interna, oltre la chiusura del portico esterno. Allo stato non risulta essere stato completato l'impianto elettrico e il bagno che risulta privo di pezzi igienici, rubinetteria ed impianto di riscaldamento. Il locale ha una superficie complessiva di circa mq. 110 un'altezza media di 2.90 ed un volume di circa mc. 319,00. Cfr. all. 10 - piante immobile - stato attuale (v. foto).

## **PROVENIENZA DEI BENI E CONFINI**

### **Provenienza**

La particella 1291 del foglio 4 e le particelle su cui è stato costruito l'opificio industriale oggi censito in catasto al foglio 4 part. 1293 sono pervenute in proprietà alla società XXXXXXXXXX in forza dell'atto:

- di vendita del 12/03/2003 per notaio Alessandra IANUARIO, rep. n. 2723, racc. n. 1242, registrato a Melfi il 28/03/2003 al n. 731 mod.1V e trascritto presso la conservatoria R.R.I.I. di Potenza, in data 19/03/2003 ai nri. 7848/5662; 7849/5663; 7850/5664, riguardante le originarie particelle ex 1026, 1028, 1037, 1043, 117, 513, 514, 855, 857 su cui è stato edificato l'opificio;
- di permuta del 31/08/2004 per notaio Francesco CARRETTA n. 25093 rep., e trascritto presso la conservatoria R.R.I.I. di Potenza, in data 29/09/2004 ai nri. 18079 R.G. e 10564 R.P., riguardante l'originaria particella ex 1033;
- di compravendita del 05/03/2004 per notaio Michele Arcangelo CASINO rep. n.

113914 e rac. n. 25427, trascritto presso la conservatoria R.R.I.I. di Potenza, in data 31/03/2004 ai nri. 6976 R.G. e 4015 R.P., riguardante l'originaria particella ex 90;

Il fabbricato censito nell'ex NCEU al foglio 4 e costituito dalle particelle 488 e 487/1 ed il terreno censito nell'ex NCT al foglio 4 particella 998 sono pervenuti in proprietà alla società [REDACTED] in forza dell'atto di vendita del 12/07/2005 per notaio Francesco CARRETTA rep. n. 27813, racc. n. 11998, trascritto presso la conservatoria R.R.I.I. di Potenza, in data 20/07/2005 ai nri. 13311 R.G. e 8741 R.P.

Il tutto come chiaramente emerge dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto a carico della società [REDACTED] (cfr. all. 11 – ispezione ipotecaria).

### **Confini**

Gli immobili di cui trattasi confinano nell'insieme con: proprietà [REDACTED] strada consortile, proprietà del consorzio per lo sviluppo industriale, salvo altri.

### **CONFORMITÀ DELLE COSTRUZIONI ALLE CONCESSIONI EDILIZIE**

I corpi di fabbrica dello stabilimento sono stati realizzati nel 2003 dietro rilascio del permesso di costruire n. 001/2003, del 22/07/2003 (cfr. all. 7 - permesso di costruire) e successiva variante in sanatoria, n. 140/2006 del 02/11/2006 (cfr. all. n. 8 – permesso di costruire in variante in sanatoria e grafici di progetto).

**Dal confronto fra il progetto e lo stato dei luoghi è emerso che il corpo di fabbrica ad uso deposito e macinazione smalti delle dimensioni m 12 x 10 x 9, sopra descritto, risulta realizzato in assenza di permesso di costruire.**

Il fabbricato adibito sala esposizione è stato realizzato prima dell' 01/09/1967 in quanto trattasi di un vecchio podere dell'ente riforma. Tuttavia i lavori di ristrutturazione relativi all'accorpamento delle due unità immobiliari, con modifica della divisione interna, oltre la chiusura del portico esterno risultano essere stati effettuati in assenza di

titolo edilizio.

Pertanto, ai sensi del comma 5 dell'art. 46 del T.U. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Da quanto è stato possibile accertare i fabbricati sono stati collaudati staticamente.

### **ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI**

Attualmente, i fabbricati costituenti l'opificio ricadenti sulla particella 1293 risultano regolarmente accatastati, fatta eccezione per il corpo di fabbrica ad uso deposito e macinazione smalti avente struttura portante in travi metalliche, posto sul lato ovest del capannone di produzione delle dimensioni di circa m 12 x 10 x h. 9 ed in seguito più dettagliatamente descritto.

I locali adibiti ad esposizione particelle 488 e 487/1 allo stato non risultano censiti correttamente in quanto le planimetrie depositate in catasto non corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

A tal fine si precisa che dal primo luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del trasferimento. Quindi prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi, si deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (*art. 29, comma 1-bis, della legge*

27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

Nel caso in oggetto le planimetrie depositate in catasto non corrispondono allo stato di fatto del fabbricato, pertanto prima di procedere a staggire i lotti è indispensabile effettuare le opportune variazioni catastali.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

A decorrere dal 1° gennaio 2012, in base alle disposizioni contenute nell'art. 13 del D.Lgs del 3 marzo 2011, n. 28, qui di seguito riportato, prima di staggire il bene a parere dello scrivente, occorre predisporre per **la palazzina uffici – locali servizio operai** l'attestato di certificazione energetica.

#### ***“comma 2-ter.***

*“Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è “inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver “ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica “degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità “immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-“bis, 1- ter e 1-quater.*

#### ***“comma 2-quater.***

*“Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità “immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita “riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione “energetica.*

Per quanto attiene il locale deposito espositori esso non risulta soggetto all'applicazione della normativa sulla certificazione energetica ai sensi del comma 3 lettera c dell'art. 3

del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e succ. mod. ed integrazioni.

## **STIMA DEI BENI**

Per una migliore organizzazione la stima dei beni è stata divisa in due gruppi e precisamente:

### **A) STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Terreni, opere ed impianti del tipo civile** (uffici e locali di servizio operai, capannone lavorazione, cabina enel, cabina decompressione gas metano, vasca antincendio e locale pompe, locali tecnici per l'alloggiamento trasformatori elettrici, locali deposito, locale esposizione, reti di distribuzione acqua potabile ed industriale, rete antincendio, rete fognate, rete gas metano, rete adduzione energia elettrica, terreno di sedime, piazzale e sistemazioni esterne;

### **B) STIMA DEI BENI MOBILI**

**- macchine ed impianti per la produzione.**

## **CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

I principali criteri di stima adottati per il gruppo a) terreni, opere ed impianti del tipo civile sono qui di seguito riassunti.

### **Terreno**

Per i terreni il costo di riproduzione coincide con il costo che si dovrebbe sostenere per la loro acquisizione, cioè con il loro attuale valore di mercato. Il valore di mercato è stato determinato attraverso una stima sintetica e cioè per confronto con altri terreni analoghi per natura e destinazione situati nella zona e dei quali si conoscono i valori unitari.

### **Opere civili**

Per quanto riguarda le opere civili (fabbricati, sistemazioni esterne ed impianti del tipo

civile) si sono determinati i costi di riproduzione, tenendo conto dell'impiego e delle particolari caratteristiche di ciascuna opera. Sulla base dell'esperienza e da indagini si sono definiti i costi di costruzione per metro quadro o per metro cubo di costruzione a seconda la tipologia dell'opera.

**A - Stima dei fabbricati per la produzione, degli uffici e locali servizio operai, dei depositi, degli impianti, delle sistemazioni esterne e del terreno.**

**1 – terreno**

Area terreno mq. 39.326

Area zona tipizzata DP mq. 39.326

Prezzo di mercato nella zona € 9,00 a mq.

Valore attuale del bene in Ct. € 353.900,00

**2 – piazzali di manovra e parcheggio - impianti (fogne, cavidotti ecc.) e sistemazioni esterne;**

Superficie mq. 19.378 circa;

Costo di riproduzione € 30,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore attuale del bene in Ct. € 548.300,00

**3 – palazzina uffici – locali servizio operai**

Superficie commerciale mq. 280,00.

Costo di riproduzione € 700,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 186.200,00

#### **4 – capannone di lavorazione**

4/a Superficie commerciale porzione di capannone di altezza m. 23,60 mq. 3.751,00;

Costo di riproduzione €. 500,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato capannone h 23,60 in Ct: € 1.781.700,00

4/b Superficie commerciale porzione di capannone di altezza m. 10,60 mq. 5.508,00;

Costo di riproduzione €. 400,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato capannone h 10,60 in Ct: € 2.093.000,00

Valore totale di riproduzione dell'intero capannone deprezzato in Ct: € 3.874.700,00

#### **5 – locali tecnici per l'alloggiamento trasformatori elettrici, gruppo elettrogeno e compressori**

Superficie ragguagliata mq. 139 circa;

Costo di riproduzione €. 450,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 59.400,00

#### **6 – cabina elettrica e locale misura**

Superficie mq. 24 circa;

Costo di riproduzione €. 500,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 11.400,00

**7 – Armadio cabina decompressione gas metano**

Superficie mq. 8 circa;

Costo di riproduzione € 450,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 3.400,00

**8 – vasca impianto antincendio e locale alloggiamento motopompe**

Superficie mq. 57 circa;

Costo di riproduzione € 450,00 al mq.

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 24.400,00

**9 – deposito e macinazione smalti**

Superficie mq. 120 circa;

Costo di riproduzione € 450,00

Anno di realizzazione: 2006

Coefficiente di deprezzamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 51.300,00

**10 – locale deposito espositori**

Superficie mq. 110 circa;

Costo di riproduzione € 600,00

Anno di ristrutturazione totale: 2012

Coefficiente di deprezzamento: 1.00

Coefficiente di completamento: 0.95

Valore di riproduzione deprezzato in Ct: € 62.700,00

### **Riepilogo**

01 – Terreno	€___353.900,00
02 – Piazzali	€___548.300,00
03 – Palazzina uffici piano terra	€___186.200,00
04 – Capannone produzione	€__ 1.874.200,00
05 – Locali tecnici	€___59.400,00
06 – Cabina elettrica	€___11.300,00
07 – Armadio cabina decompressione metano	€___3.400,00
08 – Vasca antincendio	€___24.400,00
09 – Deposito e macinazione smalti	€___51.300,00
10 – Locale deposito espositori	€___62.700,00

**Totale € 5.175.700,00**

Valore totale stimato dei beni immobili (terreni, fabbricati ed opere civili connesse) in cifra tonda €**5.175.700,00** (euro cinquemilionicentosettantacinquemilasettecento).

### **CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI**

#### **Stima degli impianti e delle macchine per la produzione**

Il sottoscritto perito stimatore ha redatto un elenco delle macchine ed impianti in cui vengono riportati i seguenti dati:

- Numero progressivo;
- Numero di matricola se esistente;
- Numero e data fattura;
- Fornitore;

- Descrizione della macchina o dell'impianto;
- Costo di acquisto o valore storico;

I dati descrittivi delle macchine (descrizione della macchina, fornitore, modello, quantità, anno di costruzione ecc.) sono stati desunti dall'inventario e verificati sul posto, con l'ausilio di alcuni miei collaboratori e personale alle dipendenze della società detentrici dello stabilimento (cfr. all. 12 – elenco macchine ed impianti).

Tutte le macchine, allo stato, risultano funzionanti.

I costi storici sono stati di norma desunti dall'inventario.

La stima a valore attuale delle macchine si è effettuata secondo il metodo sotto indicato.

### **STIMA DELLE MACCHINE**

Ritiene lo scrivente che la natura dei beni da stimare rende applicabile il metodo del C.D. "Costo Deprezzato" o "riproduzione deprezzato".

Il Costo Deprezzato è dato dal valore di riproduzione (valore di mercato alla data di stima) delle macchine e/o impianti, deprezzati in relazione alla vetustà ed obsolescenza, secondo la nota formula estimativa:

$$CD = VR \times (100-ID) \quad \text{ove:}$$

CD = Costo Deprezzato, in moneta corrente;

VR = Valore di Riproduzione, in moneta corrente o prezzo di mercato alla data di stima;

ID = Indice di Deprezzamento in percento.

Il Valore di Riproduzione VR, in moneta corrente o prezzo di mercato alla data di stima, può determinarsi attualizzando il costo storico;

In particolare la metodologia si basa sulla rivalutazione del Costo Storico, aumentato con un Coefficiente di Attualizzazione desunto dai dati ISTAT e riportato nella tabella allegata.

Pertanto si avrà:

$$\mathbf{VR = CS \times CA} \quad \text{ove:}$$

VR = Valore di Riproduzione in moneta corrente;

CS = Costo Storico in moneta corrente;

CA = Coefficiente d'Attualizzazione ISTAT.

Semplificando la formula avremo:

$$\mathbf{CD = CS \times CA \times (100-ID)}$$

L'indice di Deprezzamento (ID) è dedotto dalla formulazione del Matheson "(TAB. 6 in Principi di economia e estimo industriale" di C. Forte e B. De Rossi, ETAS Libri 1977) per la quale questo, in base alla vetustà dell'impianto ed ad un uso appropriato della macchina, assume i seguenti valori:

N. Anni		Indice deprezz.
anni 1		4,6846%
anni 2		11,6043%
anni 3		20,7561%
anni 4		32,1400%
anni 5		45,7561%
anni 6		61,6043%
anni 7		79,6846%
anni 8		99,9971%

Tuttavia anche se all'ottavo anno il deprezzamento delle macchine ed impianti è praticamente pari al 100%, ed il loro ammortamento praticamente completato, sussiste

sempre un valore residuo della macchina che mediamente si aggira intorno all' 1-3% del costo storico in quanto trattasi se del caso di un valore di rottamazione.

Per quanto attiene i coefficienti di attualizzazione dei costi storici l'ultimo Coefficiente ISTAT disponibile alla data odierna, è quello relativo all'anno al mese di aprile 2012.

Effettuati gli opportuni calcoli sono emersi i seguenti coefficienti di attualizzazione:

- da maggio 2004 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1799;
- da novembre 2004 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1713;
- da giugno 2005 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1582;
- da novembre 2005 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1509;
- da dicembre 2005 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1491;
- da gennaio 2006 ad aprile 2012 si userà il coefficiente di 1,1463;

Il valore storico, i coefficienti di aggiornamento e deprezzamento, il valore attuale, calcolato per ogni tipologia d'impianto e per ogni macchina, secondo il modello di stima sopra esposto è riportato dettagliatamente nel prospetto allegato 13.

Valore stimato delle macchine ed impianti in cifra tonda € **2.593.000,00 (euro duemilionicinquecentonovantatremila/00).**

**Stima degli automezzi (autovetture, furgoni, camioncini, autotreni con rimorchio, e pale gommate)**

Nell'ambito delle attività connesse con il fallimento della ditta '██████████', sono state acquisite all'attivo fallimentare i seguenti automezzi:

- Fiat DOBLÒ, KW 51.0 targa DA 003 CE, immatricolata anno 2006, alimentazione gasolio, dotato di libretto di circolazione e certificato di proprietà, colore blu, cambio meccanico, gli interni in tessuto sono in discreto stato, la carrozzeria presenta alcuni segni di graffi e ammaccature, il parabrezza anteriore presenta una crepa nella parte

bassa a destra, condizioni generale del veicolo discreto. (cfr. all. 14 – copia libretto di circolazione, certificato di proprietà e v. foto). Valore stimato €. 6.500,00.

- Autocarro FORD MC EJAHL K Transit, KW 59 targa PN 325564, immatricolato anno 1992, alimentazione gasolio, colore bianco, cambio meccanico, gli interni in tessuto sono in mediocre stato, la carrozzeria dell'autocarro è in discreto stato e quella del cassone presenta segni di ruggine posteriormente, condizione generali del veicolo mediocri (cfr. all. 15 – copia libretto di circolazione, certificato di proprietà e v. foto). Valore stimato €. 2.500,00.

- Autocarro FIAT 19048T, KW 350 targa CV 717KT, immatricolato anno 1992, alimentazione gasolio, di colore bianco, cambio meccanico, gli interni in tessuto sono in mediocre stato, la carrozzeria si presenta discreta, gommatura al 30%, condizioni generali del veicolo mediocri (cfr. all. 16 – copia libretto di circolazione, certificato di proprietà e v. foto). Rimorchio BARTOLETTI, 22R FC4 targa AA 41711, immatricolata anno 1997, cassone ribaltabile bilaterale, condizioni generali del veicolo mediocri (cfr. all. 17 – copia libretto di circolazione, certificato di proprietà e v. foto). Valore stimato dell'autocarro con rimorchio €. 20.000,00.

### **RIEPILOGO**

Valore totale stimato dei terreni, fabbricati ed opere civili connesse **€.5.175.700,00**

Valore totale stimato delle macchine ed impianti **€.2.593.000,00**

Valore totale stimato degli automezzi **€.29.000,00**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Melfi lì 05/07/2012

Il C.T.U.

(Geom. Eugenio LIOI)