



STUDIO DI INGEGNERIA

ing. Remigio Volpe

TRIBUNALE ARIANO IRPINO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 16/08/2013

Manicella
[Signature]

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

Sezione fallimentare

III. mo

Cons. Dott. Rocco ABBONDANDOLO

Procedura di Concordato preventivo

/2013)

Commissario giudiziale: avv. Giuseppe de Lisa

OGGETTO: Relazione di stima dei beni mobili ed immobili offerti in cessione

nella procedura di concordato preventivo.

Ariano Irpino, li 14.08.2013

Il C.T.U.

ing. Remigio Volpe



Giuseppe de Lisa

Piazzale Giulio Lusi n. 2/25 - 83031 Ariano Irpino (AV)

Tel. 0825/828366 - Fax. 0825/825391

e-mail: ingvolpe@libero.it



STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Remigio Volpe
Piazzale Giulio Lusi n. 2/25
83031 Ariano Irpino (AV)
Tel. 0825/828366 – Fax. 0825/825391
e-mail: ingvolpe@libero.it

TRIBUNALE DI ARIANO IRPINO

Sezione fallimentare

III. mo

Cons. Dott. Rocco ABBONDANDOLO

Procedura di Concordato preventivo

1/2013)

Commissario giudiziale: avv. Giuseppe de Lisa

I. Premessa

Il sottoscritto ing. Remigio Volpe, con studio in Ariano Irpino al Piazzale Giulio Lusi n. 2/25, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1090, di seguito al conferimento dell'incarico da parte dell'avv. Giuseppe de Lisa, Commissario Giudiziale della procedura di concordato preventivo della 1/2013), per la stima dei beni mobili ed immobili, nonché delle rimanenze e scorte offerti in cessione, ha proceduto a visionare ed esaminare la documentazione presente agli atti della procedura e ad effettuare i sopralluoghi e le verifiche presso la sede ove sono ubicate le attività industriali, compresi i capannoni, le pertinenze, gli impianti industriali, i macchinari, le attrezzature e tutti i beni oggetto di cessione nella presente

Tab. n. 1

Concordato preventivo				
Fabbricati industriali e terreni ad utilizzo industriale ubicati alla C/da Gessara del Comune di Anzano di Puglia (FG), censiti in catasto:				
Foglio	Particella	Qualità	Superficie (Ha)	Rendita
15	437	D/1		€. 9.272,00
15	437	Ente Urbano	00.79.04	
15	169	seminativo	00.24.00	€. 3,10

I terreni sui quali è stato realizzato l'opificio industriale e le pertinenze ad esso annesse, sono pervenuti con atto Notaio Vassalli di Deliceto (FG) del 6 Maggio 1993, Rep. n. 27778, Racc. 17912, con il quale fu acquistato un appezzamento di terreno di mq. 6.430,00 censito al N.C.T. del Comune di Anzano di Puglia al foglio n. 15, p.lla n. 165 e con atto Notaio Vassalli di Deliceto (FG) del 12 Maggio 1994, Rep. 28414, Racc. 18320, con il quale fu acquistato un appezzamento di terreno di mq. 1.474,00 censito al N.C.T. del Comune di Anzano di Puglia, al foglio n. 15, p.lla n. 238.

Un ulteriore appezzamento di terreno di mq. 2.400,00 censito al N.C.T. del Comune di Anzano di Puglia al foglio n. 15, p.lla n. 169, fu acquistato con atto Notaio Vassalli del 19 Luglio 1993, Rep. 27901, Racc. 17988.

Di seguito all'acquisizione delle dette particelle di terreno presentato presso il Comune di Anzano di Puglia, il progetto per la realizzazione di un opificio industriale per la lavorazione del gesso e dei suoi derivati, tale progetto è stato assentito con Concessione Edilizia n. 1/93, prot. n. 2962 del 14.09.1993. (Vedi Allegato n. 1)

Le previsioni progettuali erano quelle di realizzare un capannone industriale con strutture in elevazione e copertura in acciaio e fondazioni in c.a. di dimensioni 20,00 x 40,00 per una superficie coperta di 800,00 mq, ove ubicare gli impianti per la lavorazione del gesso crudo e la produzione di prodotti finiti, con attigue fosse per lo stoccaggio della materia prima (gesso

e calcare) e silos per lo stoccaggio del prodotto finito, un locale da adibire a mensa – spogliatoio – servizi – deposito materiali - officina ricambi, di dimensioni 16,00 x 7,00 per una superficie coperta di mq. 112,00, un locale da adibire ad uffici – servizi sociali e alloggio custode, di dimensioni 12,00 x 10,50 per una superficie coperta di 126,00 mq, una cabina ENEL per l'approvvigionamento dell'energia elettrica con locale per trasformatori da M.T. a B.T. di circa 26,00 mq, una pesa a bilico per il controllo delle marci, in previsione inoltre, un'area a verde per una superficie di circa 338,00 mq ed un'area a parcheggio per circa 146,00 mq.

La superficie totale coperta di realizzo è di mq. 1.213,26 con un volume complessivo di mc. 10.158,64 (*Vedi planimetrie generali di progetto – allegato n. 2*) – (*Vedi copia progetto tavola grafica piante – prospetti – sezioni – allegato n. 3*)

La scelta di ubicare lo stabilimento alla località Gessara del Comune di Anzano di Puglia (FG) è scaturita dalla vicinanza di due cave di gesso già coltivate, dalla particolare orografia ed esposizione del terreno e dalla vicinanza delle vie principali di collegamento (casello Autostradale A 16 NA/BA di Vallata) in maniera da avere un'incidenza minima sul costo dei trasporti della materia prima e del prodotto finito.

La struttura del capannone industriale è composta da plinti e travi di fondazione in c.a. alle quali sono collegati, tramite tirafondi e piastre, i pilastri in acciaio realizzati con travi HE 280, la copertura è composta da travi reticolari in acciaio, arcarecci ed elementi pannelli in lamiera zincata preverniciata.

Le tamponature perimetrali sono composte da blocchetti in cls per un'altezza di m. 5,00 ed elementi in lamiera zincata per ulteriori 5,00 m.

Sono stati previsti degli elementi di controvento realizzati con travi in acciaio nelle parti più sollecitate dalle azioni del vento.

Per una migliore esposizione si rimanda alla tavola grafica di progetto *allegato n. 3 ed alle foto allegate – da foto n. 1 a foto n. 16.*

I progetti esecutivi, per le parti strutturali, sono stati regolarmente denunciati e depositati presso il Settore del Genio Civile di Foggia, competente per territorio, come si evince dalle copie di attestazione allegate. *(Vedi allegato n. 4)*

I lavori sono stati collaudati con certificati depositati in data 25.09.1997 presso il Settore del Genio Civile di Foggia *(Vedi allegato n. 5)* e certificata la loro ultimazione con attestazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Anzano di Puglia del 09.05.2000 *(Vedi allegato n. 6)*

Gli immobili sono stati accatastrati e censiti al N.C.E.U. al foglio n. 15, p.lla n. 437 *(vedi visure e planimetrie catastali – allegato n. 7)*.

L'opificio industriale è dotato della certificazione di conformità degli impianti termici, elettrici e di messa a terra, rilasciati dalle ditte installatrici *(vedi allegato n. 8)*, e delle autorizzazioni alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'art. 7, D.P.R. 203/88 e comma 2 dell'art. 4 del D.P.R. 25 luglio 1991, provenienti da nuovo impianto di produzione di gesso a ridotto inquinamento, rilasciate dall'Assessorato all'Ambiente – Settore Ecologia della Regione Puglia con determinazione dirigenziale n. 174 del 29.11.1999 *(Vedi allegato n. 9)*, si allegano inoltre, le analisi dei prelievi del 06.05.2010 *(vedi allegato n. 9a)*.

Lo scrivente fa presente che non ha rinvenuto il Certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24-25 del D.P.R. 06.06.2011 n. 380 del capannone industriale, quindi si dovrebbe procedere alla richiesta in ottemperanza a quanto previsto dal citato D.P.R.

III. Descrizione dei beni mobili

III.1 I beni mobili si compongono essenzialmente degli impianti di produzione del gesso cotto costituiti da due linee principali di produzione, una per il gesso cotto e l'altra per i prodotti premiscelati.

Nella tavola grafica, *(vedi allegato n. 10)* è riportato il Layout del ciclo di produzione con indicazione in legenda delle componenti delle lavorazioni.

Il ciclo di lavorazione ha inizio con la macinazione ed insilaggio della pietra da gesso proveniente dall'impianto di frantumazione da cui si ottiene una granulometria idonea per la

cottura, la disidratazione del gesso avviene a temperature tra i 130° e 180° C, la successiva lavorazione consiste nella ulteriore frantumazione del cotto fino ad una granulometria molto ridotta 80 micron. *(vedi foto da n. 17 a n.30)*

I prodotti così ottenuti vengono in parte stoccati nei silos ed in parte sottoposti ad ulteriori lavorazioni con additivi per la produzione di premiscelati destinati all'edilizia civile ed industriale.

Nelle tabelle che seguono si riportano i beni mobili della Protec S.r.l. rinvenuti dalla documentazione presente agli atti della procedura e riscontrati in fase di sopralluogo.

Tab. n. 2

Concordato preventivo
Impianto idrico e di riscaldamento
n. 1 Serbatoio acqua da lt. 20.000
n. 1 Motopompa turbo 50

Tab. n. 3

Concordato preventivo
Impianto aria compressa
n. 1 Compressore FIAC da lt. 2500
n. 1 Serbatoio aria compressa

Tab. n. 4

Concordato preventivo
Impianto olio combustibile
n. 3 Serbatoi O.C. 3-5 da lt. 15.000
n. 1 Serbatoio O.C. 12-13 da lt. 20.000
n. 2 Pompe di sollevamento O.C. da 3 Hp
n. 1 Serbatoio preriscaldato da lt. 1.000 coibentato

Tab. n. 5

Concordato preventivo
Impianto elettrico civile ed industriale
n. 1 Cella a due scomparti per arrivo c.e. in M.T. e trasformatore
n. 1 Trasformatore da Kw 250
n. 1 Quadro elettrico di distribuzione in cabina
n. 1 Quadro elettrico linea di arrivo in stabilimento
n. 1 Quadro elettrico linea di distribuzione servizi lavorazione gesso crudo
n. 1 Quadro di distribuzione linea di cottura gesso
n. 1 Quadro di distribuzione – raffinazione ed insaccaggio e gesso cotto
n. 1 Quadro collegamenti motori
n. 1 Quadro collegamenti linea premiscelati
n. 1 Quadro collegamenti ventilatori e vibratori

Tab. n. 6

Concordato preventiv
Impianto produzione gessi
n. 2 Estrattori a cassetta per pietrame
n. 1 Nastro trasportatore pietra da gesso da cm 40
n. 2 Mulini Magutt 44
n. 2 Coclee trasportatrici di gesso crudo proveniente dalla macinazione (diam. 250 mm) ~~con motore da 3 Hp~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 300/25 – h 12 mt. ~~con motore da 3 Hp~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Deviatore di flusso elettropneumatico
n. 1 Coclea trasportatrice per gesso crudo diam. 160 mm ~~con motore da 1,5 Hp~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Silos per gesso crudo da mc. 150

n. 1 Estrattore piatto rotante da 800 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Insaccatrice gesso a vite – Hp 10
n. 1 Tramoggia di miscelazione
n. 1 Coclea per trasporto gesso crudo con motoriduttore
n. 1 Silos gesso crudo da mc. 50
n. 1 Estrattore piatto rotante da 800 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – h 12 mt. ~~con motore da 3 Hp~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Silos per gesso crudo da mc. 15
n. 1 Estrattore piatto rotante da 800 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Bruciatore per forno da 500.000 Kcal con automazione modulare e focolaio mobile
n. 1 Forno rotativo di capacità q.li 50/h di lunghezza mt. 12,00, coibentato, con motore da 10 Hp
n. 1 Filtro depolverizzatore fumi prodotti dal forno
n. 1 Scaricatore rotativo da filtro fumi prodotti dal forno
n. 1 Coclea elevatrice diam. 150, da mt. 6.00 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Camino fumi
n. 1 Elettroventilatore per filtro fumi
n. 1 Silos quadro da mc. 8.00 per pulizia filtri (kg 600) diam. 2 mm
n. 1 Tramoggia di lamiera saldata da 3 mm per raccolta gesso cotto da mc. 5.00 (kg 600) 3 mm
n. 1 Estrattore a coclea diam. 160 lung. mt 2 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – h = 12 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Deviatore di flusso elettropneumatico
n. 1 Filtro depolverizzatore polveri ambiente
n. 1 Ventilatore
n. 1 Scaricatore rotativo da filtro polveri – ~~Hp 0,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Coclea recupero polveri filtro diam. 160

n. 2 Silos per gesso cotto da mc. 50
n. 4 Colciee trasportatrice gesso cotto diam. 150 – lungh. 2 mt – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 2 Mulini raffinatori per scagliola con motore Hp 25
n. 1 Coclea estrattrice gesso cotto diam. 160 – lungh. mt. 4.00
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – H = 12 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Coclea reversibile per trasporto scagliola cotta diam. 160 – lungh. cm 400 ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 2 Silos per gesso cotto raffinato da mc. 60 cad.
n. 2 Coclee estrattrice di gesso – scagliola – diam. 250 – mt. 3.00 – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – h = 12 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Deviatore di flusso elettropneumatico
n. 1 Silos per insaccaggio gesso cotto da mc 50
n. 1 Insacatrice gesso e scagliola tr. 35 – ~~Hp 7.45~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Coclea alimentazione Silos esterni diam. 250 – lungh. mt 15.00 – ~~Hp 7.45~~ senza motore e motoriduttore
n. 2 Coclee alimentazione silos esterni diam. 250 – Mt 3.00
n. 4 Silos esterni pensili da mc. 50 cad.
n. 1 Armadio spogliatoio
n. 1 Armadio spogliatoio chiuso

Tab. n. 7

Concordato preventivo
Impianto produzione premiscelati
n. 1 Coclea alimentatrice scagliola diam. 250 lungh. mt 12.00 – ~~Hp 5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Coclea per trasporto gesso cotto diam. 150 lungh. mt 2.00 – ~~Hp 1.5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Silos per scagliola da mc. 50.00
n. 6 Silos pensili da 15 mc per prodotti (gesso, impalpabile S1, calce idrata, sabbia S2, sabbia S3, cemento)
n. 1 Silos quadro per perlite da mc. 10.00

n. 1 Silos interno per stoccaggio S3
n. 7 Coclee estrattrici a due velocità diam. 160 – mt. 2 cad
n. 1 Coclea estrattrice sabbia diam. 160 – mt. 3 – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Coclea estrattrice scagliola diam. 250 – mt. 4.00 – ~~Hp 7,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Silos esterno per calce da mc. 50 con vibratore
n. 1 Silos esterno per cemento da mc. 50 con vibratore
n. 2 Coclee estrattrici calce e cemento diam. 160 – mt. 3 – ~~Hp 3 cad~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – H = 12 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Deviatore di flusso elettropneumatico
n. 1 Coclea per trasporto sabbia diam. 160 – mt. 4.00
n. 1 Coclea per trasporto prodotti chimici diam. 100 – lung. mt. 6
n. 1 Tramoggia per carico miscele, su celle di carico da mc 2.00 con vibratore
n. 1 Paranco pensile motorizzato – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Mixer biconico
n. 1 Coclea carico e scarico mixer diam. 160 lung. 2 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Tramoggia scarico mixer
n. 1 Estrattore da tramoggia – diam. 160 lung. mt. 2 – ~~Hp 1,5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Elevatore a tazze da 250/20 – H = 12 mt – ~~Hp 3~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Deviatore di flusso elettropneumatico
n. 1 Coclea per sfuso diam. 250 – lung. mt 12 – ~~Hp 5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Silos pensile per insacatrice premiscelati da mc. 10
n. 1 Tramoggia raccolta polveri insacatrice con serranda elettropneumatica
Impianto confezionamento premiscelati composto da
n. 1 Insacatrice premiscelati
n. 1 Pompa del vuoto

n. 1 Linea alimentazione sacchi vuoti
n. 1 Infilasacchi e carrello alimentazione sacchi
n. 1 Trasportatore a rete metallica
n. 1 Trasportatore a nastro per pallettizzatore
n. 1 Pressa sacchi
n. 1 Pallettizzatore Paglerani 308 M
n. 1 Magazzino pedane vuote
n. 1 Magazzino pedane piene
n. 1 Coclea carico perlite con tramoggia
n. 1 Filtro depolverizzatore polveri da gesso crudo
n. 1 Elettroventilatore filtro polveri da gesso crudo – ~~Hp 5~~ senza motore e motoriduttore
n. 1 Depolverizzatore elettropneumatico per sabbie
n. 1 Depolverizzatore elettropneumatico per calce e cemento
n. 1 Serranda elettropneumatica
~~n. 1 Betoniera per produzione chimici da lt. 150~~
~~n. 1 Bilancia prodotti chimici div. 1 gr.~~

Tab. n. 8

Concordato preventivo
Attrezzature ed Automezzi
n. 1 Autocarro Fiat IVECO – 190.48 – targato BS 167 KG – Anno 1992
n. 1 Gru Fassi 190A.23, matr. 3670 – Anno 2003
n. 1 Rimorchio fisso Viberti targato AB 96076 – Anno 1989
n. 1 Carrello sollevatore HYSTER 30 q.li, mod. H3.000XMX, matr.0177B24186S -- 1996
n. 1 Pesa a ponte Gomba
~~n. 1 Autovettura Ford Focus targata CD 191 GW (incidentata)~~

Tab. n. 9

Concordato preventivo
Attrezzature e mobili per ufficio
Poltrona per ufficio, mobile libreria tipo Skema, sedia per ufficio, cassettiera, mobile scrivania, raccordo ed armadi a due ante, PC, monitor, notebook.

Tab. n. 10

Concordato preventivo
Rimanenze materie prime e scorte prodotti finiti
~~Cemento sfuso in silos tipo 4.25 circa 150 q.li;~~
~~Gabbia circa 300 q.li;~~
~~Calce in sacchi circa 30 q.li;~~
~~Additivi chimici (Cellulosa, arcanto, resine) circa 300 q.li;~~
~~Prodotti finiti n. 8 bancali di gesso cotto, n. 3 pedane di intonaco pronto, n. 13.500 sacchi vuoti.~~

Nelle foto allegate si riportano l'autocarro Fiat Iveco 190 foto n. 33 - 34, il rimorchio Viberti foto n. 35 - 36, il carrello elevatore Hyster foto n. 37 - 38 e nell'allegato n. 11 le copie dei libretti dell'autocarro e del rimorchio e le copie delle fatture di acquisto della gru e del carrello elevatore.

IV .Criteri di stima degli impianti industriali.

Per la stima degli impianti industriali si può adottare il criterio di surrogazione, che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato per tenere conto della riduzione del valore nel tempo degli impianti e dei macchinari industriali, della vetustà, del decadimento reddituale dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso industriale, oppure, si può determinare il valore residuo di ammortamento (valore di recupero sommato alle quote di ammortamento non ancora maturate) sulla base dei prezzi d'acquisto, con riferimento ad una vita utile media di 15 anni per i macchinari e gli impianti industriali.

Nel caso in esame, ci troviamo ben oltre la vita media presunta dei macchinari e degli impianti industriali, in quanto sono stati installati circa 20 anni fa e quindi sono da ritenersi fuori

ammortamento, pertanto, prudenzialmente, si può attribuire il valore riportato nei registri contabili decurtato del 30% - 40 %.

Lo scrivente precisa che gli impianti sono perfettamente funzionanti, efficienti e ben mantenuti quindi per l'attribuzione del valore di stima si deve ricorrere al valore di mercato.

Inoltre, fa presente che gli impianti, i cui elementi componenti sono riportati nelle tabelle "da tabella n. 2 a tabella n.7", sono stati concepiti, progettati ed installati per l'attuale stabilimento

secondo due principali linee di produzione, una per la produzione di gesso cotto e l'altra per la produzione di prodotti premiscelati.

Pertanto a parere dello scrivente, salvo diverso avviso degli organi procedura, l'eventuale cessione dei beni (impianti industriali) dovrebbe avvenire secondo l'assemblaggio delle due linee di produzione già predisposto e funzionante per garantire un effettivo realizzo.

Mentre per le attrezzature e gli automezzi la eventuale cessione può avvenire anche per singolo bene.

L'autovettura Ford Focus targata CD 191 GW risulta incidentata così come si riscontra dagli atti presenti nella procedura, inoltre i mobili e le attrezzature per l'ufficio riscontrano un valore poco influente ai fini della valutazione per la cessione.

V - Criteri di stima per i beni immobili a vocazione industriale.

Il criterio di stima che prudenzialmente va adottato per la valutazione dei fabbricati industriali è quello della surrogazione, che si esplica attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato per tener conto della vetustà, del decadimento reddituale (dovuto alla crescita della manutenzione straordinaria nel tempo) e dell'obsolescenza tecnologica di ogni singolo elemento e di tutto il complesso.

La vetustà ed il relativo deprezzamento economico del bene, possono essere riferite sia all'immobile nel suo complesso che alle singole unità componenti.

Una corretta valutazione dell'invecchiamento del bene, può essere svolta con riferimento all'obsolescenza tecnica, ed avviene scomponendo il fabbricato nelle sue componenti

principali, per ciascuna delle quali si determina la riduzione di valore, prendendo a riferimento quanto suggerito dalla Norma UNI 8290 che suddivide il fabbricato in nove classi (struttura portante, chiusure, partizioni interne etc).

Per tenere conto della vetustà dell'immobile, alcuni autori suggeriscono l'adozione di coefficienti riduttivi da applicare al costo di costruzione, in funzione dell'età dello stesso, come riportato nella seguente tabella:

Autore	Età dell'edificio	Coeff. di riduzione
Scoto	10 anni	2,9%
	20 anni	5,6%
	30 anni	9,2%
Tommasina	10 anni	0,24%
	20 anni	0,63%
	30 anni	1,27%

Oppure come suggerito dall'Unione Europea Esperti Contabili (U.E.E.C.), il coefficiente di deprezzamento può essere ricavato dalla formula seguente:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

D = Deprezzamento percentuale del valore a nuovo;

A = Anni dell'edificio calcolati in percentuale rispetto alla vita utile.

Valga ad esempio:

Vita utile di un fabbricato in c.a. = 50 anni;

Età del fabbricato = 20 anni.

$$A = 20/50 \times 100 = 40; \quad D = \frac{(40 + 20)^2}{140} - 2,86 = 22,8 \%$$

112,00, ed un locale adibito ad uffici, servizi sociali e alloggio custode, di dimensioni 12,00 x 10,50 per una superficie coperta di 126,00 mq, una cabina ENEL per l'approvvigionamento dell'energia elettrica con locale per trasformatori da M.T. a B.T. di circa 26,00 mq, una pesa a bilico per il controllo delle marci ed un piazzale di circa 7.000,00 mq.

Quindi per risalire al più probabile valore di mercato degli immobili in questione, occorre attribuire, ad ogni componente il complesso industriale, realizzato con differente tecnica costruttiva e diversa destinazione d'uso, un valore unitario differente, tale valore può essere confrontato con i valori che si ottengono adottando i diversi criteri sopra esposti. Nell'attribuzione del valore unitario al bene immobile occorre tenere conto anche dell'area di sedime che occupa e di tutte le componenti tecnologiche asservite, inoltre, nell'attribuzione del valore unitario al bene immobile "piazzale" occorre tenere conto delle lavorazioni eseguite (massicciata, sottopavimentazione, drenaggi, asfalto, recinzioni, parcheggio aziendale, aree destinate a verde, pertinenze per gli impianti tecnologici, muri di contenimento, muri di recinzione).

Per l'attribuzione del valore ai terreni si prende a riferimento il valore di mercato praticato nelle zone limitrofe nelle compravendite di terreni agricoli.

VI - Attribuzione valori di stima ai beni mobili a vocazione industriale.

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti, si passa ad attribuire i valori di stima ai beni mobili della

Tab. A

Concordato preventivo		
Rif.	Descrizione beni mobili	Valore
Tab. n. 2	Impianto idrico e di riscaldamento	€. 4.300,00
Tab. n. 3	Impianto aria compressa	€. 7.000,00
Tab. n. 4	Impianto olio combustibile	€. 6.000,00

Tab. n. 5	Impianto elettrico – civile e industriale	€.	55.000,00
Tab. n. 6	Impianto linea di produzione gessi	€.	174.000,00
Tab. n. 7	Impianto linea di produzione premiscelati	€.	130.000,00
Tab. n. 8	Autocarro Fiat IVECO – 190.48 – targato BS 167 KG – Anno 1992	€.	12.000,00
Tab. n. 8	Gru Fassi 190A.23, matr. 3670 – Anno 2003	€.	10.000,00
Tab. n. 8	Rimorchio fisso Viberti targato AB 96076 – Anno 1989.	€.	1.000,00
Tab. n. 8	Carrello sollevatore HYSTER 30 q.li, mod. H3.000XMX, matr.0177B24186S – 1996.	€.	8.500,00
Tab. n. 8	n. 1 Pesa a ponte Gomba	€.	12.000,00
Tab. n. 8	Autovettura Ford Focus targata CD 191 GW (incidentata)	€.	0,00
Tab. n. 9	Attrezzature e mobili per ufficio	€.	200,00
Tab. n. 10	Materie prime e scorte prodotti finiti	€.	4.000,00
	Importo Totale	€.	424.000,00

VII - Attribuzione valori di stima ai beni immobili a vocazione industriale.

Per quanto esposto nel paragrafi precedenti, si passa ad attribuire i valori di stima ai beni immobili d .l. con l'adozione del criterio di attribuzione del valore unitario a ciascuna componente del complesso industriale i seguenti valori unitari:

BENE IMMOBILE	VALORE UNITARIO
Capannone industriale con strutture in acciaio, copertura in acciaio, fondazioni in c.a.: Sup. coperta mq 800, h = 10 mt.	€/mq 370,00
Fosse di stoccaggio materie prime con struttura in c.a. – Sup. mq 100, h = 8 mt	€/mq 150,00
Palazzina servizi: Uffici – servizi sociali - Sup. coperta 126 mq – h = 3,00 mt	€/mq 350,00
Palazzina servizi: Officina magazzino ricambi Sup. coperta 112 mq – h = 3,00 mt	€/mq 300,00
Piazzali: Sup. lorda 7.904 mq	€/mq 2,50
Terreni: Sup. 2.400 mq	€/mq 1,00

Tab. B

Concordato preventivo		
Fabbricati industriali e terreni ad utilizzo industriale ubicati alla C/da Gessara del Comune di Anzano di Puglia (FG).		
Beni immobili	Valore unitario	Valore totale
Capannone industriale con strutture in acciaio, copertura in acciaio, fondazioni in c.a.: Sup. coperta mq 800, h = 10 mt. censito al N.C.E.U. al fg. n. 15, p.lla n. 437, cat. D/1	€/mq 370,00	€. 296.000,00
Fosse di stoccaggio materie prime con struttura in c.a. – Sup. mq 100, h = 8 mt - censite come il capannone industriale	€/mq 150,00	€. 15.000,00
Palazzina servizi: Uffici – servizi sociali - Sup. coperta 126 mq – h = 3,00 mt - censite come il capannone industriale	€/mq 350,00	€. 44.100,00
Palazzina servizi: Officina magazzino ricambi Sup. coperta 112 mq – h = 3,00 mt - censite come il capannone industriale	€/mq 300,00	€. 33.600,00
Piazzali: Sup. lorda 7.904 mq censito come Ente Urbano p.lla 437	€/mq 2,50	€. 19.760,00
Terreni: Sup. 2.400 mq, censita al N.C.T. al foglio n. 15, p.lla n. 169	€/mq 1,00	€. 2.400,00
Importo Totale		€. 410.860,00

VIII - Conclusioni

Per quanto sopra esposto di seguito si riportano i valori riepilogativi di stima attribuiti ai beni mobili ed immobili offerti in cessione c. i. nella presente procedura concorsuale.

Tab. C

Concordato preventivo		
Beni mobili ed immobili a vocazione industriale ubicati alla C/da Gessara del Comune di Anzano di Puglia (FG).		
Beni	Descrizione	Valore
Beni mobili	Tab. A	€. 424.000,00
Beni immobili	Tab. B	€. 410.860,00
TOTALE GENERALE		€. 834.860,00

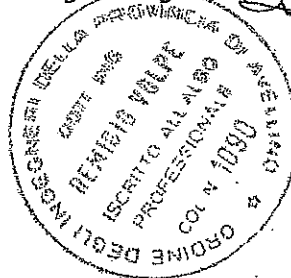
Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver adempiuto al mandato ricevuto, rassegna la presente relazione tecnica e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Ariano Irpino, lì 14.08.2013

In fede

Il C.T.U.

Ing. Remigio Volpe



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti allegati:

A) Verbale di sopralluogo del 10.08.2013

- 1) Copia C.E. n. 1/93;
- 2) Planimetrie con ubicazione lo stabilimento industriale;
- 3) Tavola grafica di progetto – piante – sezioni – prospetti;
- 4) Attestazioni deposito progetto presso il Settore del genio Civile di Foggia;
- 5) Attestazione deposito Certificato di collaudo statico delle strutture;
- 6) Attestazione Comune di Anzano di Puglia (FG) di ultimazione lavori;
- 7) Visure e planimetria catastale fg. n. 15, p.lla n. 437 e 162;
- 8) Dichiarazione di conformità impianti tecnologici;
- 9) Autorizzazione Regione Puglia emissione polveri in atmosfera;
- 9A) Analisi controllo periodico emissioni in atmosfera;
- 10) Layout ciclo di produzione;
- 11) Copia dei libretti di circolazione automezzi;
- 12) Rilievo fotografico composto da n. 40 foto.
- 13) Nota compenso professionale.

