

**TRIBUNALE DI MELFI - SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO "██████████" Sent. 4/2012**

**CURATORE Dott. VINCENZO MOCCIA**

**PERITO ESTIMATORE Ing. MICHELE CARDONE**

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

**DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' FALLITA**

**ooooo000oooo**

**1. INCARICO**

Con nomina in data 09 marzo 2011 (ALLEG. 1), il Curatore fallimentare della ██████████  
██████████ dott. Vincenzo Moccia, formalmente dava incarico al sottoscritto ing.  
Michele Cardone, tecnico iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Potenza, con  
studio tecnico in Lavello alla via Roma 97 ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del  
Tribunale di Melfi, *di eseguire la stima del complesso dei beni mobili ed immobili di proprietà  
della società fallita.*

Stante la complessità e la specificità dei beni strumentali oggetto di stima, il sottoscritto  
veniva autorizzato a farsi coadiuvare da specialista del settore.

**2. ATTIVITA' ED INDAGINI PRELIMINARI**

Per il corretto e compiuto espletamento dell'incarico ricevuto, in quanto inerenti,  
funzionali e propedeutiche alla richiesta stima, è stato necessario espletare le seguenti  
indagini :

**A.** Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dati catastali, per gli immobili e,  
individuazione e quantificazione di quelli mobili;

**B.** Sommaria descrizione dei beni;

**C.** Stato di possesso dei beni;

**D.** Esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'

acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

**E.** Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque saranno non opponibili all' acquirente;

**F.** Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

**G.** Ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l'esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente) con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione .

## 2.1 IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

Questi sono costituiti da immobili e mobili.

### 2.1.1 Beni Immobili

Per quanto riguarda la individuazione dei beni immobili, ho estratto, con l'ausilio del geom. A. Cignarale, mappa e visure catastali dei beni intestati alla [REDACTED] da cui sono risultati intestati alla stessa (ALLEG. 2) :

- Foglio 4 P.lla 1289 Ente Urbano Superf. ha 2.89.83 su cui insiste Edificio Cat. D/7 Rendita € 60.882,00 Zona Industriale S. Nicola s.n.c. Piano T-1 Propr. 1/1 [REDACTED] con sede in Melfi c.f. 02 668 420 363 Costituito dai
  - sub. 1 terreno
  - sub. 2 opificio
  - sub. 3 cabina pompe
  - sub. 4 cabina metano

- sub. 5 cabina elettrica

La consistenza plano-volumetrica dell' opificio, compreso l' adiacente edificio uffici, è riportata nella TAV. 1 (ALLEG. 3), mentre la consistenza planimetrica complessiva, che tiene conto di tutte le costruzioni annesse, dei piazzali e dei confinanti è riportata nella TAV. 2 (ALLEG. 4) .

• Foglio 4	P.lla 490	Semin. Cl 1	ha 0.10.07	R <sub>A</sub> € 4,24	R <sub>D</sub> € 3,64
	P.lla 854	Semin. Cl 2	ha 0.47.28	R <sub>A</sub> € 24,42	R <sub>D</sub> € 14,65
	P.lla 858	Semin. Cl 1	ha 0.12.80	R <sub>A</sub> € 7,93	R <sub>D</sub> € 4,63
		Σ	ha 0.70.15	R <sub>A</sub> € 36,59	R <sub>D</sub> € 19,28

Propr. 1/1 [REDACTED] con sede in Melfi c.f. 02 668 420 363

#### 2.1.2 Beni Mobili

Per quanto riguarda la individuazione dei beni mobili inerenti il ciclo produttivo della azienda, gli stessi, sono stati individuati e riportati, graficamente, nella TAVV. 3-3B (ALLEG. 5A \_ 5'A) denominata LAY-OUT dell' intera struttura produttiva e, fotograficamente, nella correlata Documentazione Fotografica (ALLEG. 5B).

Tutti gli elementi in questa riportati sono stati rilevati da :

A. Elenco principale, di n. 237 elementi, compresi in una tabella "Progetto Nr.:79481/11"

B. Elenco delle "Macchine esistenti ma fuori dalle liste dell' inventario", e

"Materiale non elencato nella lista [REDACTED]"

entrambi allegati al Verbale delle Operazioni di cui agli artt. 84 e 87 della L.F.

(ALLEG. 6);

C. Materiali non compresi negli elenchi precedenti ma rilevati direttamente dal sottoscritto già al primo sopralluogo (ALLEG. 7); nonchè

D. Arredo di tutti i vani costituenti l' edificio bipiano degli uffici (ALLEG. 8), assente negli elenchi suddetti;

ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it

E. Autovetture risultate, da una ispezione presso il PRA di Potenza (ALLEG. 9), di

proprietà della [REDACTED] con sede in Melfi alla via San Nicola 12 :

- FIAT "LANCIA FEDRA" Targa DD 339 RM acquistata ex novo

1<sup>a</sup> Iscrizione 12.10.06

- AUDI 4B Targa CV 274 LS preced. intestatario 1

1<sup>a</sup> Iscrizione 01.06.05

- MG ROVER "ROVER 45" Targa CE 468 YS preced. intestatario 2

1<sup>a</sup> Iscrizione 20.06.03

## 2.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.2.1 Beni Immobili

Sostanzialmente il bene immobile è costituito da uno stabilimento industriale per la produzione di piccoli e grandi formati tecnici e pezzi speciali in porcellanato ceramico semplice e decorato.

Lo stesso costituisce la parte più importante di un tritico di stabilimenti : [REDACTED] - [REDACTED] e [REDACTED] i quali, partendo dalla materia base tipo argille, sabbia silicea, ossidi per le colorazioni ecc., con successivi trattamenti meccanici e termici, producono, il primo, un semilavorato che alimenta, in parallelo, come materiale di ingresso, i successivi due stabilimenti simili che, pertanto, nel loro insieme, dalla materia base pervengono al prodotto finale costituito, appunto, da piastrelle in ceramica sia di piccolo che di grande formato da immettere sul mercato dell'utente finale operante nell'edilizia.

La [REDACTED] è confinante e direttamente alimentata dalla [REDACTED] tramite un tunnel aereo in cui scorrono nastri trasportatori attraverso i quali le polveri (atomizzato), prodotte dalla prima, vengono inviate in una torre tecnologica per le varie colorazioni e miscele.

*ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it*

Dette polveri, dopo la miscelazione con ossidi coloranti, mediante un procedimento tutto programmato ed automatizzato, vengono prelevate ed inviate alle presse che, con l'impiego di idonei stampi che conferiscono le volute forme e dimensioni, le compattano ad altissima pressione producendo le "piastrelle crude".

Queste vengono inviate, per mezzo di un raccoglitore, ad un essiccatoio verticale a bilancelle per togliere l'umidità residua. All'uscita dall'essiccatoio pervengono, sempre in automatico e scorrendo su rulli o nastri, ad una di tre linee attrezzate per la applicazione di diversi tipi di smalti o decori serigrafici. All'estremità di queste sono prelevate, mediante macchine scarica smalteria/carico box e depositate su rulliere multipiano (box) e, quindi, portate al forno.

All'uscita da questo sono poste, sempre con macchine scarico/carico, su rulliere che, con speciali carrelli a guida laser, le portano ad una delle due linee di scelta per la selezione qualitativa.

Al termine di ciascuna linea di scelta un impianto provvede all'imballaggio, alla nastratura delle scatole ed alla pallettizzazione e incellofanatura.

L'intera attività si svolge in un capannone, costituito da elementi (pilastri, travi, tegoli di copertura e pannelli di compagnatura) del tipo prefabbricati in c.c.a.p. e in c.c.a.p.v., avente le seguenti caratteristiche planovolumetriche :

**A.** Capannone di dimensioni in pianta circa 161,40x61,35 mxm = 9.901,89 mq ed altezza circa 22,55 ml, per una profondità di circa 32,20 m, e di 9,55 ml per i restanti 129,20 ml, per un volume complessivo di circa 120.244,16 mc.

Adiacenti, e funzionalmente, collegati a questo ma con caratteristiche costruttive diverse, tipo in muratura portante e in c.c.a. gettato in opera, ci sono i seguenti altri elementi :

**B.** Officina, in muratura portante realizzata in opera, di dimensioni in pianta circa

*ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it*

14,40x8,15 mxm ed altezza circa 4,00 m, per una S = 117,36 mq ed un V = 469,44 mc;

**C.** Locale trasformatore, quadri e G.E., in muratura c.s., di dimensione 8,00x15,20mxm

ed altezza 3,10 ml, per una S = 121,60 ml ed un V = 376,96 mc;

**D.** Locale imballaggio, in muratura c.s., di dimensioni in pianta circa 4,70x16,10 mxm ed

altezza circa 4,00 m, per una S = 75,67 mq ed un V = 302,68 mc;

**E.** Palazzina Uffici, con struttura in c.c.a. gettato in opera, di dimensioni circa

30,60x6,80 mxm su due piani con una superficie di circa 208,08 mq per piano ed un volume totale di circa 1248,48 mc.

All' interno del capannone è delimitato uno spazio che, per essere compreso in questo,

non costituisce volume, dal punto di vista urbanistico, e che è utilizzato per

**F.** Laboratorio prove e collaudi, in muratura portante realizzata in opera, di dimensioni

in pianta circa 19,05x7,50 mxm ed altezza circa 3,20 m suddiviso in n. 4 vani di diversa dimensione.

Altre superfici, sempre al di sotto del capannone, sono delimitate con strutture metalliche e vetrate insonorizzate e/o sigillate alla polvere, per l' alloggio di funzioni di assistenza, programmazione e controllo del processo produttivo mediante quadri ed apparecchiature elettroniche ed informatiche.

Completano il tutto le seguenti (piccole) costruzioni decentrate, rispetto al capannone, per l' alloggio delle seguenti funzioni tecnologiche :

- Cabina pompe,
- Cabina metano,
- Cabina elettrica;

ed un ampio piazzale esterno, pressochè, tutto recintato .

Questo ha una superficie totale di circa 18.516 mq di cui circa 10.788 mq asfaltati e circa 7.728 mq inerpati .

### 2.2.2 Beni Mobili

I beni mobili del complesso industriale della [REDACTED] costituiscono il complesso degli impianti, apparecchiature ed attrezzi impiegati per la effettuazione del processo produttivo, tutti ubicati all' interno del capannone e dei locali prima descritti, e costituiti sostanzialmente, da un impianto di ricevimento di materie prime attraverso il tunnel aereo che lo collega all' analogo capannone della [REDACTED] che ha, come prodotto finale, l' *atomizzato* che costituisce, invece, la materia prima della [REDACTED] per la produzione delle "piastrelle" e da 6 linee aventi, rispettivamente, (Alleg. 5A "Lay-Out) la funzione di :

- Linee 1-3, linee di scelta;
- Linea 2-4-5, linee di smaltatura e decoro;
- Linea 6 Forno linea di cottura, bicanale;
- Linea 7 linea ANCORA di lappatura, squadratura e bisellatura.

Il tutto completato da una serie di circa 21 stampi relativi alle diverse forme e dimensioni delle piastrelle da produrre e da una linea di imballaggio contenente le apparecchiature tipiche di tale funzione : impacchettatrice, incellofanatrice, reggettatrice.

L' insieme di tutte questi impianti ed apparecchiature sono riportati negli elenchi annessi al verbale delle operazioni di cui agli artt. 84 e 87 della L.F., per la maggior parte, ed in un elenco integrativo di elementi presenti nel capannone e rilevati dal sottoscritto e/o dal collaboratore ing. Carlo Montecchi nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati .

Fanno, altresì, parte dei beni mobili, funzionali alla attività di produzione e commercializzazione dei prodotti dell' impresa, una nutrita serie di elementi costituiti da materiale di consumo, apparecchiature minori e accessori di corredo delle diverse linee produttive, nonché tutti gli arredi della palazzina uffici e n. 3 autoveicoli.

### 2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Tutti i beni su elencati e descritti sono, già formalmente nella disponibilità della

████████████████████ con sede in Melfi alla via San Nicola 12 che conduceva la

████████████████████ in conseguenza di un contratto di fitto di ramo d'azienda, allegato al

Verbale delle operazioni di cui agli artt. 84 e 87 della L.F (Alleg. 6), con durata dal

28.03.2011 al 28.13.2017, a seguito del fallimento di questa, in data 17.04.2013 sono

entrati nella disponibilità della curatela del fallimento ████████████████████████████████ .

Fanno eccezione le autovetture che, quanto a quelle con

- targa DD 339 RM e CE 468 YS, sono nella disponibilità della ████████████████████████████████

- targa CV 274 LS, "smarrito", si trova in un deposito di auto "rubate" .

#### **2.4 ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE**

A seguito di richiesta al Comune di Melfi prot. n. 28947 del 10.12.2012 (ALLEG. 10A) è

stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEG. 10B) da cui risulta che :

- L'area di proprietà delle ████████████████████████████████ su cui è situato lo stabilimento, costituito dalle particelle 1289 – 490 – 854 – 858 del Foglio 4 del Comune di Melfi, in virtù della normativa vigente, sia per il Comune di Melfi che per l' ASI, ricade in

**AGGLOMERATO INDUSTRIALE SAN NICOLA**

**“AREA PER ATTIVITA’ PRODUTTIVE DI NUOVA ESPANSIONE”**

In cui sono ammesse costruzioni aventi destinazione per

- l'esercizio di attività di cui all'art. 1, 2° comma L. 01.03.1986 n. 64 (interventi straordinari nel Mezzogiorno);

- esercizio di attività commerciali;

- tutte le attività necessarie allo sviluppo economico e sociale, compreso le pertinenze

...

nel rispetto dei seguenti indici :

- Copertura max relativa ai fabbricati f.t. (per lotti di superficie < 10 ha) 1/3



▪ Distacchi dai confini  $> 50\% H_{\text{fabbricati}}$

non inferiore, per i lotti  $< 10$  ha 8,0 m

con esclusione dei locali per servizi tecnici, guardiole e tettoie parcheggi

▪ Superf. per spazi pubblici, per parcheggio, attiv. collettive, verde pubblico 10%

L'insediamento della [redacted] rispetta tutta la normativa suddetta, compreso il tunnel aereo che collega "fisicamente e funzionalmente" l'insediamento in oggetto con il capannone della adiacente [redacted]

Infatti, essendo

$$\sum S_{\text{coperte}} = 10.424,60 \text{ mq}$$

$$\sum S_{\text{Catastale lotto}} = 35.998,00 \text{ mq}$$

l'Indice di Copertura effettivo risulta

$$I_{\text{Copertura effettivo}} = 0,290 < 1/3 = I_{\text{Copertura max}}$$

Pertanto, a tale titolo, non sussistono oneri o formalità a carico della [redacted].

A seguito di richiesta al Comune di Melfi prot. n. 28948 del 10.12.2012 (ALLEG. 10c) e relativa risposta del 14.01.2013 (ALLEG. 10d) sono stati rilasciate copie degli atti autorizzativi ( Permessi di Costruire N.003/2003, N. 139/2006, Permesso di Costruire in Sanatoria N. 134/07 e Certificato di Agibilità N. 21/08) da cui risulta la **regolarità urbanistica degli edifici al 01.04.2008**.

Dagli allegati 10D7 e 10D8 risulta che la [redacted] non abbia corrisposto gli oneri concessori relativi alle urbanizzazioni. Tale debito, che segue l'edificio autorizzato, ammonta, al 31.10.2011, a complessivi € 137.618,92.

A seguito di richiesta al Consorzio Sviluppo Industriale Provincia di Potenza in data 13.12.2012 (ALLEG. 11A) e, della risposta di questo, in data 19.12.2012 prot. n. 6528 (ALLEG. 11B), ho acquisito la : Delibere n. 10 del 27.01.2003 di Approvazione del Progetto; Delibera n. 126 del 15.05.2003 di Acquisto Lotto; Regolamento Zona ASI;

Aggiornamento P.R. dell' agglomerato industriale di Melfi e Piano Particolareggiato dell' Agglomerato di San Nicola di Melfi da cui non risultano oneri e/o formalità diverse e/o maggiori di quanto previsto e prescritto dalle NTA, dal Regolamento di Attuazione e dall' Atto di assegnazione del lotto, tutti compresi negli allegati 11C-F.

Si richiamano le norme prescritte dall' AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE DI MELFI (ALLEG. 11F), con particolare riguardo all' :

- Art. 1, comma b) “per l'esercizio delle attività commerciali, purchè approvate preventivamente dal Consorzio e munite delle autorizzazioni . . . . ;

- Art. 14 . . . . . “Gli altri immobili esistenti potranno essere alienati o locato, sempre nel rispetto di quanto previsto nel precedente art. 1 e, comunque, dopo l'assenso del Consorzio, al quale è riservato il diritto di opzione secondo le modalità di cui al successivo art. 15.

Risulta, però, un credito per mancato pagamento di quote associative e fornitura di servizi, al 12.12.2012, di complessivi € 21.365,85 . Tale credito non è opponibile all' eventuale acquirente tanto che, per il suo recupero, il Consorzio ha provveduto ad inserirsi nel fallimento della [REDACTED]

## **2.5 ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE**

Non risultano formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque saranno non opponibili all' acquirente .

## **2.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

L' insediamento della [REDACTED] ubicato nell' Agglomerato Industriale di San Nicola di Melfi, deve rispettare, sostanzialmente, i vincoli (§§ 2.4, pag. 8) di copertura e distanza dai confini. Questi, come risulta dalla TAV. 2 (Alleg. 4) sono largamente rispettati.

Ma, come precedentemente scritto, a seguito della attività di ricerca del sottoscritto presso gli uffici tecnici intervenuti, segnatamente al Comune di Melfi, con domanda (Alleg. 10), risulta che l' insediamento [REDACTED] è stato realizzato a seguito di P.di C. n. 003/2003 – n. 139/2006 e n. 134/2007 e reso agibile con Certificato n. 21/2008 del 21.04.2008 (ALLEG. 10D5). Per cui, a tale data, l' insediamento era perfettamente regolare in ogni suo elemento.

Successivamente, a seguito di accertamento degli Uffici Comunali e degli Uffici del Dipartimento Infrastrutture OO.PP e Mobilità, Ufficio Difesa del Suolo, Sede Territoriale Operativa di Melfi, è stato rilevato l' ampliamento di un vano interno dello stabilimento realizzato in assenza di alcuna autorizzazione (ALLEG. 10D6) [come meglio precisato nella Relazione Progetto Tetta in sanatoria (ALLEG. 12)]. Una ulteriore infrazione, dagli stessi uffici e nella stessa circostanza, è stata rilevata nel contiguo e, funzionalmente, collegato stabilimento della [REDACTED].

In conseguenza di tale accertamento, alla risposta del Comune di Melfi, sono allegati, anche, copia dei seguenti atti :

- Ordinanza del Responsabile dell' Area Territorio e Ambiente, emessa in data 12.08.2011, (ALLEG. 10D6) di ripristino dello stato precedente la attività abusiva consistente nell' *“ampliamento del laboratorio esistente, all' interno dello stabilimento, con una struttura in muratura delle dimensioni di mt 9,90x7,30 circa ed altezza 3,00 m circa”*;

Poiché le rilevate infrazioni riguardavano, anche, la Legge 02.02.74 n. 64 (sismica) assumendo rilevanza penale, nonostante il procedimento di liquidazione delle proprietarie soc. [REDACTED] e [REDACTED] il sig. Cavedani Bruno, in qualità di liquidatore di queste ha dovuto, come in effetti ha fatto, dare incarico ad un professionista qualificato, di accertarne la conformità, con regolare domanda all' Ufficio Tecnico di Melfi, redigere il progetto in sanatoria e provvedere a richiedere ed

ottenere le relative approvazioni e autorizzazioni in sanatoria .

Il professionista incaricato è stato l' ing. Michele Tetta, con studio tecnico a Melfi in

Piazza P.F. Campanile n. 1, che ha provveduto a :

**A.** chiedere l' accertamento di conformità, ai sensi dell' art. 6 del D.P.R. 380/01

(**ALLEG. 12A**) ed ottenendo risposta positiva (**ALLEG. 12B**);

**B.** redigere il relativo progetto in sanatoria e, a norma della Legge 64/74, inviarlo al

Dipartimento Infrastrutture OO.PP e Mobilità, Ufficio Difesa del Suolo, Sede

Territoriale Operativa di Melfi per il Deposito. Il Progetto è stato approvato e

depositato, come risulta dalle relative comunicazioni (**ALLEG. 12C1÷C5**).

Successivamente, per la mancanza di un Committente, stante lo stato di messa in

liquidazione della [REDACTED] ogni attività per il conseguimento dalle

autorizzazioni in sanatoria è stato interrotto.

Queste, però, soprattutto in caso di ripresa della attività produttiva negli

stabilimenti interessati dalle irregolarità, ma anche in caso di vendita, deve

necessariamente essere conclusa.

- Comunicazione avvio del Procedimento relativo alla richiesta di Pagamento Oneri Urbanistici del 25.01.2011 (**ALLEG. 10D7**); e
- Richiesta Pagamento Oneri Urbanizzazione del 31.10.2011 per complessivi € 137.688,92 (**ALLEG. 10D8**) .

Pertanto, ad oggi ed a tale titolo, a carico dell' insediamento della [REDACTED] sussistono i seguenti oneri e formalità :

- 1.** Obbligo di Ripristinare i Luoghi (demolire le opere abusive) o, in caso le si voglia utilizzare perché funzionali alle attività che si svolgono, renderle conformi alla normativa vigente;
- 2.** Obbligo del pagamento degli oneri di Urbanizzazione determinato, al 31.10.2011, in

complessivi € 137.618,92 .

## 2.7 CONTITOLARITA' DEI BENI

Di tutti i beni è titolare la sola [REDACTED]

Alcuni dei beni mobili, macchine e/o impianti, sono gravati da “domanda di rivendica e/o restituzione o concessi in pegno” . In particolare (ALLEG. 19) in stabilimento sono presenti :

- Beni in pegno Eufintrade (ALLEG. 19A),
- Beni di proprietà Banca Italease (ALLEG. 19B),
- Beni di proprietà ANCORA (ALLEG. 19C).

Se si escludono i beni di proprietà Italease, sostanzialmente costituiti da materiale fornito “sciolto” ed assemblato in azienda a formare n. 20 box a rulli per stoccaggio piastrelle cotto/crudo. Di tali elementi in azienda ne sono presenti ben 60 che, per la maggior parte, costituiscono elementi di scorta, parcheggiati in varie parti del capannone e che, di conseguenza, i venti dell’ Italease possono essere restituiti senza che ciò arrechi alcun nocumento e/o gravame per la restante parte produttiva dello stabilimento, non altrettanto può dirsi degli altri due beni.

La sottrazione dei beni, rispettivamente, in pegno Eufintrade e di proprietà Ancora annullerebbe ogni e qualsiasi possibilità di produrre piastrelle nello stabilimento della [REDACTED] quanto ai primi, e porrebbe fuori mercato la produzione dell’ intero stabilimento, quanto ai secondi. Infatti, fra i beni della Eufintrade è compreso il *forno a rulli rapido bicanale* la cui sottrazione impedirebbe la cottura delle piastrelle e, quindi, la loro produzione; la restituzione della linea di proprietà ANCORA, impedendo la lappatura, squadratura e, soprattutto, la bisellatura impedirebbe la fornitura di piastrelle e relativi pezzi speciali e, di conseguenza, porrebbe fuori mercato l’ intero stabilimento .

Pertanto la divisione dei beni fra l’esecutato ed i terzi, limitatamente a Eufintrade ed Ancora, è possibile solo nel caso di vendita nella ipotesi senza continuità produttiva ed è

assolutamente impossibile nella ipotesi con continuità produttiva.

Con un elaborato a parte (**ALLEG. 21**) è stato stimato il valore attuale dei beni gravati da

“domanda di rivendica e/o restituzione o concessi in pegno” pari, rispettivamente, a

▪ Beni in pegno Eufintrade

- Contratto n° CPIT004048 A del 23.03.2004 € 62.800,00

- Contratto n° CPIT004048 B del 23.03.2004 € 404.000,00

- Contratto n° CPIT06117 € 135.000,00

Σ € 601.800,00

▪ Beni di proprietà ANCORA

- Vend. riserva propr. C.d'ord. n° 09110609 Ancora € 100.000,00

Σ € 100.000,00

▪ Beni di proprietà Banca Italease

- Contr. locaz. Finanz.a (leasing) n. 00661388/001 € 16.000,00

Σ € 16.000,00

Σ Σ € **717.800,00**

V'è, ancora, da considerare che, sempre per i beni Ancora ed Eufintrade, la rimozione dovrà comportare notevoli opere di demolizioni e ricostruzioni strutturali (fondazioni delle macchine e interferenze con la copertura per il passaggio dei camini) che non sono facilmente determinabili senza un notevole lavoro di indagine, rilievo e stima che potrà essere effettuato solo se ne ravvisasse la assoluta necessità .

**3. STIMA**

Per la stima dei beni, immobili e mobili, della fallita (██████████) lo scrivente, in accordo con la Curatela, ritiene opportuno procedere prendendo in considerazione sia l'ipotesi di cessione con continuità produttiva - soluzione auspicabile, vista la specificità ed il sinergismo capannone/macchine ed impianti produttivi «entrambi finalizzati alla

*produzione di piastrelle in ceramica»* - che l'ipotesi di una vendita in liquidazione senza continuità produttiva. Soluzione, quest'ultima, che comporta la necessità di un difficile adattamento ad altra funzione del capannone e del trasferimento di macchine, apparecchiature ed impianti in altra ubicazione, gravando i rispettivi acquirenti dei costi di trasformazione e adattamento, per il capannone, e di smontaggio, trasporto e rimontaggio, per le macchine con, conseguente, riduzione del valore dei beni stessi.

Tutto quanto sopra accertato, considerato e tenuto in debito conto, si può procedere alla stima di tutti i beni, immobili e mobili, della fallita [REDACTED].

Per la stima occorre, preliminarmente, individuare ed enunciare i relativi criteri da applicare che, trattandosi di beni di diversa tipologia saranno, anche essi, diversi.

### **3.1 STIMA BENI IMMOBILI**

#### **3.1.1 CRITERI DI STIMA**

Con la premessa che, per la determinazione del "*più probabile valore di mercato di un bene*" occorre considerare che lo stesso può essere determinato considerandolo sotto diversi aspetti economici :

- possibilità/capacità del bene di poter essere scambiato in quanto esiste un mercato di beni simili;
- possibilità del bene di essere prodotto ex-novo secondo costi rilevabili in uno specifico mercato;
- suscettibilità del bene di essere trasformato in un altro del quale sia noto il mercato;
- suscettibilità del bene di essere parte inscindibile (complementare) di altro bene, del quale sia noto e determinabile il valore;
- capacità del bene di poter sostituire (surrogare) un altro bene del quale esiste un mercato.

ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail [ing.mcardone@tin.it](mailto:ing.mcardone@tin.it)

Bisogna, ancora, considerare che ogni metodo, o criterio, di stima del bene è, comunque, **unico** e basato “essenzialmente” sulla **comparazione** .

Occorre, pertanto, che fra il bene da stimare e quello (o quelli) compravenduti recentemente, aventi in comune uno o più degli aspetti economici di cui sopra, ci sia una sostanziale ed oggettiva equivalenza .

In definitiva l’ *unico* strumento metodologico e “*concettualmente*” valido è : l’ osservazione e le rilevazioni di esperienze concrete di mercato e la ricerca di analogie fra il bene di prezzo noto ed il bene da stimare .

La assenza, o limitata presenza, di “*esperienze concrete di mercato*” rende il metodo meno preciso ed attendibile .

Infine, la ricerca di mercato è esauriente qualora il “*mercato*” possa definirsi “*perfetto*” (in grado di far conseguire il “*più giusto prezzo*” ad un bene) .

Ciò si verifica solo quando si è al cospetto di una “*concorrenza perfetta*” che si ha quando si è in presenza di :

- un ampio numero di produttori e di consumatori, con la conseguente impossibilità che “pochi soggetti” economici possano influenzare le quantità e/o i prezzi dei prodotti;
- natura indifferenziata di questi, vale a dire omogeneità dei diversi prodotti che possano essere diversamente impiegati senza riguardo alle loro (peculiari) caratteristiche;
- conoscenza perfetta del mercato da parte di tutti gli operatori del settore .

Quando tali condizioni (tutte o la maggior parte) non sono soddisfatte, si verificano le cosiddette condizioni di “oligopolio” che influenzano negativamente il mercato rendendo impossibile la “preventiva” stima del valore del bene oppure la sua “*aleatoria attendibilità*”.

È esattamente quanto si verifica attualmente, in quanto, a causa della crisi in cui ci troviamo, da diversi anni non si è verificato alcun atto di compravendita di insediamenti produttivi, non solo nell’ area industriale di San Nicola di Melfi ma, nell’ intero



Compensorio ASI della Provincia di Potenza . Ed ancora, pur se ci fossero stati più episodi di trasferimento di immobili in tale zona, a causa delle estreme e contemporanee peculiarità dell' insediamento [REDACTED] il cui capannone ha le seguenti caratteristiche plano-volumetriche “*uniche*” :

$S \approx 9.901,89$  mq di cui

$S \approx 1.975,47$  mq di altezza  $H \approx 22,55$  ml e

$S \approx 7.926,42$  mq di altezza  $H \approx 9,55$  ml

non si sarebbe potuto applicare alcuna “*comparazione*” .

Da tutte le considerazioni su esposte deriva che l' unico criterio di stima applicabile al caso in oggetto sia quello della **determinazione del costo di produzione** (o riproduzione), inteso come la somma degli importi monetari necessari per remunerare i diversi fattori produttivi impiegati per realizzare il bene stesso (fattore economico considerato al secondo “*alinea*” del precedente §§ 3.1.1 a pag. 15). Il tutto, però, con le seguenti (sostanziali) premesse :

- per non sobbarcarsi ad una lunga, onerosa (e per certi versi inattendibile) valutazione mediante la redazione di un Computo Metrico Estimativo, ritengo meglio, e più aderente alla realtà, procedere mediante :

- a) determinazione del costo unitario di produzione standardizzato, degli stabilimenti produttivi (equiparati a capannoni industriali) e degli edifici semplici, ad oggi;
- b) incremento dello stesso con gli oneri complementari tipo spese tecniche e generali, acquisizione dell'area ed urbanizzazioni .

In tal modo si determina il “*costo unitario di costruzione ad oggi*” di un insediamento industriale (capannone) e/o di un edificio. Lo stesso sarà corretto, per applicarlo alla struttura in oggetto, con coefficienti opportuni ed il più oggettivi possibile nelle due condizioni di vendita.

ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it

Per quanto attiene alla stima nella ipotesi di cessione con continuità produttiva, il coefficiente suddetto sarà determinato applicando una riduzione percentuale che tenga conto del deprezzamento per le specifiche condizioni d'uso e manutenzione della struttura .

Per quanto attiene alla stima nella ipotesi di vendita in liquidazione (senza continuità produttiva) il coefficiente dovrà tener conto del tempo intercorso dalla data di ultimazione del capannone ad oggi (vetustà) e degli oneri di trasformazione per adattarlo ad una diversa utilizzazione .

Applicando tali costi unitari (corretti) all' intera superficie dell' insediamento della ██████████ si determinano i richiesti valori si stima.

**3.1.2 CALCOLI DI STIMA**

Per la stima della stabilimento produttivo (capannone), dei relativi annessi e dell' edificio adibito ad uffici, comprensivi di tutti gli oneri, quali spese generali e tecniche, urbanizzazioni esterne, allacciamenti vari, acquisizione aree ecc. prendo a base la seguente relazione :

$$V_S = (\sum S_P \bullet C_{U_{SP}} + \sum S_{AP} \bullet C_{U_{SAP}} + \sum S_{UFF} \bullet C_{U_{SUFF}}) \bullet K_G \bullet K_V \bullet K_O$$

dove

$V_S$  = Valore Stimato

$\sum S_P$  = Somma delle superfici della struttura produttiva (capannone)

- Zona H = 22,55 m S = 1.975,47 mq

- Zona H = 9,55 m S = 7.926,42 mq

$\sum S_{AP}$  = Somma delle superfici dei vani annessi alla struttura produttiva

- Cab. Trasformatori, quadri e GE S = 121,60 mq

- Locale imballaggio S = 75,67 mq

- Locale officina S = 117,36 mq

$$\sum S_{AP} = 314,63 \text{ mq}$$

$\Sigma S_{\text{Eff}}$  = Somma delle superfici utili edificio Uffici

P.T. - Ufficio spedizioni S = 19,21 mq

- Ufficio personale S = 19,22 mq

- Ingresso disimp. e wc S = 22,70 mq

- Infermeria S = 11,76 mq

- Mensa aziendale S = 21,07 mq

- Spogliatoio donne S = 21,07 mq

- Spogliatoio uomini S = 29,76 mq

- Dis. zona beness. operai S = 22,00 mq

$\Sigma S_{\text{PT}}$  S = 166,79 mq

P.I° - Dis. gradinata/Uffici S = 23,72 mq

- Sala riunioni S = 36,80 mq

- Ufficio e wc S = 27,90 mq

- Laboratorio e wc S = 22,05 mq

- Ufficio tecnico e wc S = 24,99 mq

- Ufficio amminis. e wc S = 31,62 mq

$\Sigma S_{\text{PI}^{\circ}}$  S = 167,08 mq

$\Sigma S_{\text{Uff}}$  S = 333,87 mq

$C_{\text{USP}}$  = Costo unitario Stabilimento produttivo (capannone)

Questo è stato realizzato con struttura portante e pannelli di tamponamento con tipologia in c.c.a.v. e c.c.a.p.v. .

Per la determinazione del costo unitario ad oggi dei capannoni, considerato che l'indice del costo di costruzione di un capannone industriale non è più calcolato dall' ISTAT a decorrere dal 2009 e, di conseguenza, non potendo utilizzare il dato ufficiale determinato da questo Ente Statale, ritengo di poterlo (correttamente)

sostituire con quello determinato dal Consiglio dell'Ordine degli Architetti di

Firenze per le seguenti ragioni :

- gli stabilimenti produttivi (capannoni) hanno le stesse caratteristiche tecnologiche ed impiegano gli stessi materiali (c.c.a.v e c.c.a.p.v.) in ogni parte d'Italia;

- sono costruiti in impianti di prefabbricazione simili, spesso facenti capo alla stessa ditta madre, in tutta Italia e,

- il costo è notevolmente influenzato dalla lunghezza e difficoltà del trasporto;

il che rende il costo di tali manufatti, determinato per la regione Toscana ed avuto riguardo, anche e soprattutto, alla viabilità ed alla orografia, sostanzialmente assimilabile ed applicabile al nord Basilicata e, segnatamente, alla zona industriale di Melfi.

Infine, fra tutti i costi determinati da enti, seppure non statali, è quello più aggiornato e, di conseguenza, il più attendibile .

Dalla Tabella, pubblicata da questo Ordine (**ALLEG. 13**) risulta :

- voce 01.09.01, per un capannone di altezza interna fino a 6 m e per una

superficie coperta da 1000 a 2000 mq  $C_{USP2000} = 312,25 \text{ €/mq}$

Superficie oltre 5000 mq  $C_{USP>5000} = 253,28 \text{ €/mq}$

Tali costi vanno adeguati alle effettive dimensioni del capannone della [REDACTED]

[REDACTED] mediante la applicazione della

- voce 01.09.03, per un capannone di altezza oltre 8 m, fino a 10 m, applicando un

incremento del  $30\%$

- stima, per un capannone di altezza >>10 m (nel caso in esame 22,55 m,

considerando che a questo manca una parete esterna,  $50\%$

Di conseguenza, il costo unitario del capannone è, rispettivamente :

• Aliquota S = 1975,47 mq H = 22,55 m

$$C_{USPA} = C_{USP2000} + 50\% = 468,37 \text{ €/mq}$$

- Aliquota S = 7926,42 mq H = 9,55 m

$$C_{USPB} = C_{USP>5000} + 30\% = 329,26 \text{ €/mq}$$

**C<sub>UAP</sub>** = Costo unitario edifici annessi alla struttura produttiva

Trattasi di semplici costruzioni in muratura portante (blocchi in c.c.a.p.v.) a semplice elevazione con rifiniture essenziali .

Possono essere assimilati a *capannoni semplici ricadenti in classe I con altezza fino a 6 m* per i quali, la stessa Tabella, riporta alla

- voce 01.10.01, un  $C_{UAP} = 208,52 \text{ €/mq}$

**C<sub>SUF</sub>** = Costo unitario superficie edificio uffici

L' edificio uffici, adiacente allo stabilimento produttivo, è stato realizzato, diversamente da questo, in c.c.a. gettato in opera con murature di compagno tipo doppio tavolato di laterizi o simili e rifiniture, tutte, di ottime caratteristiche estetiche e funzionali. Per questo, pertanto, non può adottarsi il costo unitario di cui alla Tabella edita dall' Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze ma, ritengo, di adottare un metodo di maggiore ed universale valenza.

Questo è stato rilevato dal Bollettino di Legislazione Tecnica (**ALLEG. 14**) e riportato al 04/2013 come segue, per edifici realizzati al Sud :

- Costo per edifici ultimati entro il 31.12.1997

(D.M. LL.PP. 18.12.1998 G.U. 30.12.1998 n. 303) L./mq 1.346.000

- Dicembre 1997 indice ISTAT 105,3

- Settembre 2012 (*ultimo disponibile*) indice ISTAT 120,5

- Coefficiente di raccordo 1995/2000 1,0770

- Coefficiente di raccordo 2000/2005 1,1860

Risulta, la variazione percentuale dal 12/97 al 09/2012

$$\%_{12/97-09/12} = 120,5/105,3 \bullet 1,0770 \bullet 1,1860 \bullet 100 - 100 = 46,17 \%$$

da cui, il costo unitario attualizzato

$$C_{\text{USUF}} = 1.346.000 \text{ L/mq} \bullet 1,4617 = 1.967.448 \text{ L/mq} = \\ = 1.016,10 \text{ €/mq}$$

$K_G$  = Coefficiente che tiene conto degli oneri accessori del costo di costruzione per cui, detti valori, devono essere incrementati (L.R. 05.08.1978 n. 457) (ALLEG. 15), rispettivamente, per

- Spese Generali e Tecniche 12%

- Prospezioni Geognostiche 2%

- Acquisiz. area e urbanizzazioni 25%

$$\Sigma \quad \quad \quad 39\% \quad \quad \quad K_G = 1,39$$

$K_0$  = Coefficiente di Obsolescenza, che tiene conto del minor valore a causa della minore rispondenza alle caratteristiche costruttive e, per gli uffici, al “gusto abitativo attuale” (da alcuni definito “minore razionalità”). Tale coefficiente, pur essendo sia la struttura produttiva che, soprattutto, l’edificio uffici in oggetto piuttosto “moderni”, ma progettati prima della entrata in vigore della normativa più cogente in materia di consumi energetici, e tutto considerato, è stimabile pari

$$C_0 = 0,950$$

Sostituendo nella relazione su riportata i valori come prima ricavati si ha

$$V_s = [\Sigma (1975,47 \bullet 468,37 + 7926,42 \bullet 329,26) + \Sigma 314,63 \bullet 208,52 + \Sigma 333,87 \bullet 1016,1] \bullet \\ \bullet 1,39 \bullet 0,950 = (3.535.103,93 + 65.606,65 + 339.345,31) \bullet 1,3205 = \\ = 5.203.777,70 \text{ €}$$

Si è, così, determinato il valore dell’immobile alla data della sua ultimazione. Lo stesso, attualizzato con opportuni coefficienti, ci darà il valore stimato ad oggi.

• **1<sup>a</sup> ipotesi : cessione con continuità produttiva,**

il coefficiente suddetto sarà determinato applicando un deprezzamento annuale che tenga conto sia dell' uso della struttura che, stante le limitate possibilità economiche delle ditte che hanno utilizzato la stessa, e relative limitate prospettive, che hanno comportato la mancata manutenzione degli elementi più esposti (impermeabilizzazione, sistema di raccolta ed allontanamento acque meteoriche, pavimentazione piazzale ecc.), assunto pari a

$$K_{Amm} = 2\%$$

che applicato agli 8 anni intercorsi, dà luogo ad un coefficiente pari a

$$C_{Amm} = (1 - 2\% \cdot 8) = \mathbf{0,84}$$

Il relativo valore di stima sarà :

$$V_{S \text{ Con Continuità P.}} = V_S \cdot C_{Amm} = 5.203.777,70 \text{ €} \cdot 0,84 = \\ = 4.371.173,27 \text{ € ( in c.t.) } \mathbf{4.350.000,00 \text{ €}}$$

• **2<sup>a</sup> ipotesi : cessione senza continuità produttiva,**

Il coefficiente suddetto dovrà tener conto sia della *vetustà*, che per i circa 8 anni intercorsi dalla realizzazione del complesso produttivo ad oggi, rilevato dalla tabella (ALLEG. 16) è

$$K_{Vetustà} = 0,920$$

che, soprattutto, della rigidità di alcune caratteristiche plano-volumetriche proprie del capannone (altezza utile di 9,55, in parte, e 22,55 mt per il resto; superficie capannone di circa 9.900 mq, degli annessi di circa 314,63 mq e degli uffici di circa 333,87 mq) che ne rende onerose le opere di adattamento e, di conseguenza *difficile* la *commerciabilità*. Esso è, pertanto, assunto pari a

$$K_{Adatt. \& Comm} = 0,600$$

per cui il coefficiente globale è

$$C_{A \text{ Senza continuità}} = (0,920 \bullet 0,600) = 0,552$$

Il relativo valore di stima sarà :

$$V_{S \text{ Senza Continuità P.}} = V_S \bullet C_{Amm} = 5.203.777,70 \text{ €} \bullet 0,552 =$$

$$= 2.872.485,29 \text{ € ( in c.t.) } \mathbf{2.870.000,00 \text{ €}}$$

### 3.1.3 SOMMATORI E DETRATTORI

Entrambi di suddetti valori vanno corretti per la sussistenza di sommatore e detrattori dovuti alla specificità dell' insediamento,

- **Sommatore**

Come si rileva dall' alleg. 2, la [REDACTED] è proprietaria delle p.lle 490-854 ed 858 del F.livo 4 del Comune di Melfi, sempre ubicate nella Zona Industriale di San Nicola di Melfi. La superficie catastale complessiva di tali p.lle è di 0.70.15 ha .

Essa non ha alcuna contiguità con la restante superficie del lotto su cui è ubicato sia il capannone che il piazzale e, dal punto di vista urbanistico, è stata pressochè assorbita dall' indice volumetrico dell' insediamento della [REDACTED] Ciò comporta che :

- A.** Non è in alcun modo utilizzabile da questa come superficie per il proprio piazzale;
- B.** Non è utilizzabile da altri dal punto di vista urbanistico (non si può realizzare alcun volume e, quindi, alcun insediamento industriale).

Pur tuttavia una qualche utilità per gli insediamenti adiacenti può averla, sia, per la utilizzazione della superficie al fine di ampliare il proprio piazzale, sia, per la maggiore regolarità che potrà assumere la propria recinzione che, infine, per la eliminazione, al proprio confine, di una superficie incolta con gli intrinseci problemi di incendio ed igiene.

È evidente che il costo unitario di tale superficie non può essere elevato e, a mio parere, può essere assunto pari a quello "puramente agricolo" : Trattasi di "seminativo" incluso nella Regione Agraria n. 10 (ALLEG. 22) per il quale la Commissione Provinciale ha fissato il valore agricolo medio pari a



ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it

$$C_{Agr. Med.} = 11.360,00 \text{ €/ha}$$

Il valore stimato complessivo di dette p.lle è, pertanto, pari a :

$$V_{Suolo staccato} = Stot \times C_{Agr. Med.} = 0,7015 \text{ ha} \times 11.360,00 \text{ €/ha} = 7.969,00 \text{ € (in c.t.) } \mathbf{8.000,00 \text{ €}}$$

• **Detrattore**

I detrattori da considerare sono di due tipi :

- **Detrattore 1**

Sul piazzale di competenza della [REDACTED] sono ubicati diversi e consistenti mucchi di scarti della produzione e/o di residui di materie prime impiegate nella produzione delle piastrelle.

Si tratta di materiale il cui smaltimento richiede il conferimento in discarica autorizzata dotata di impianto per il trattamento dei rifiuti.

Nella TAV. 4 (ALLEG. 23) è indicata la ubicazione dei vari mucchi con la relativa cubatura e documentazione fotografica.

Per determinare l' onere del conferimento si ritiene di poter applicare i costi unitari rilevati dalla Tariffa Unificata di Riferimento dei Prezzi per la esecuzione di Opere Pubbliche, edito dalla Regione Basilicata 2012. Trattandosi di materiale disomogeneo, è necessario stimare le percentuali di appartenenza alle diverse categorie. Sempre nello stesso elaborato (ALLEG. 23), è riportato il C.M.E. per il trasporto e conferimento in discarica autorizzata.

Da cui risulta un costo complessivo per la pulizia del piazzale, necessario sia nel caso di vendita nella ipotesi di continuità che senza continuità produttiva, pari a

$$D_{pulizia} = 47.052,97 \text{ € (in c.t.) } \mathbf{47.000,00 \text{ €}}$$

- **Detrattore 2**

Come detto al §§ 2.6 a pag. 12, e documentato dall' Alleg. 10 D7 ÷ D8, a carico dell' insediamento risulta un onere che seguirà l' acquirente, in entrambe le ipotesi di vendita.

Trattasi degli *oneri concessori* che non sono stati versati dalla fallita [REDACTED]

e che, al 31.10.2011, risultano pari a

**DOneri concessori = 137.619,92 €**

### **3.2 STIMA BENI MOBILI**

I beni mobili presenti nella struttura produttiva della [REDACTED] sono di tre tipi diversi :

- Autovetture,
- Arredo Uffici e locali benessere operai,
- Macchine e impianti del processo produttivo.

Come si vede, sono di tipo completamente diverso l' uno dall' altro per cui andranno fissati tre diversi criteri di stima .

#### **3.2.1 CRITERI DI STIMA AUTOVETTURE**

Il mercato dell'usato di autovetture è molto attivo. La quotazione media delle autovetture è riportata in numerose riviste specializzate del settore che indicano il prezzo medio per vetture in buone condizioni che, solitamente, sono quelle che hanno avuto un solo proprietario, privato, che, in genere, le conduce con prudenza ed effettua una puntuale manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Nel caso in oggetto si farà riferimento alla rivista più accreditata del settore : “**QUATTRO RUOTE**” (ALLEG. 17) ed i prezzi da questa indicati saranno adattati e corretti, per tener conto sia dell'effettivo stato, con certamente di *buone condizioni* come documentato fotograficamente, che del numero dei proprietari precedenti, con i seguenti coefficienti riduttivi :

- 0,30 per autovettura con prima iscrizione effettuata della [REDACTED] nelle condizioni di cui alla documentazione fotografica;
- 0,20 per autovettura con prima iscrizione effettuata da un solo proprietario precedente, ma, non nella immediata disponibilità della [REDACTED]

- 0,15 per autovettura con prima iscrizione effettuata da n. 2 proprietari precedenti.

### 3.2.2 CALCOLI DI STIMA AUTOVETTURE

Pertanto il valore delle autovetture, tenendo conto di eventuale precedente proprietario e la allocazione di una autovettura presso un deposito di auto “smarrite”, come risulta dalla Ispezione c/o PRA (ALLEG. 9), risulta :

TARGA	IMMATRICOLAZIONE	VALORE	COEFF.	STIMA
	data	soggetto	(€)	(€)
DD 339RM	12/10/06	██████████	8.100	030 (c.t.) 2.400
CV 274LS	01/06/05	Altro Soggetto	6.600	0,20 (c.t.) 1.300
CE 468YS	20/06/03	Altro Soggetto	3.500	0.15 (c.t.) <u>500</u>
			<b>Σ</b>	<b>4.200</b>

La suddetta stima non varia in relazione alle due ipotesi di vendita con o senza continuità produttiva .

### 3.3.1 CRITERI DI STIMA MOBILI ARREDO UFFICI

Anche per i mobili di arredo degli uffici verrà fatta la doppia stima : ipotesi di cessione con/senza continuità produttiva.

Il criterio , comune ad entrambe le stime, è quello di adattare il valore storico di acquisto con un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà, nella prima ipotesi, e delle reali possibilità di commercializzazione dell’ usato, nella seconda .

Mobili ed arredo, se si escludono quelli classificati come “antichi”, non hanno un attivo mercato dell’ usato .

Vengono acquistati dai mobiliери solo come “rottamazione” e, di conseguenza, per facilitare la vendita di mobili nuovi. Il resto viene commercializzato dai cosiddetti “rigattieri” che li acquisiscono, in genere, attraverso lo “svuotamento” di ambienti oppure dai mobiliери che hanno praticato la rottamazione.

A seguito di una ricerca di mercato effettuata interpellando diversi soggetti operanti nel settore, sia come mobiliari che come rigattieri, dato l'ottimo stato dei mobili costituenti l'arredo degli uffici e vani annessi della ██████████ ho assunto, come prezzo unitario di questi, quello degli stessi mobili nuovi dell'epoca, fornito dai mobiliari che, nella **1ª ipotesi di cessione con continuità produttiva**, sono decurtati con un coefficiente riduttivo annuo pari al 20%, nello stesso anno di acquisto, ed al 5% per ogni anno successivo.

Nella **2ª ipotesi di cessione senza continuità produttiva**, considerata la difficoltà dovuta alla notevole quantità dei mobili in oggetto; ai soggetti che operano tale riduzione ed alla assenza del requisito commerciale della rottamazione (tesa alla facilitazione della vendita di mobili nuovi), ritengo di dover introdurre un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 30% .

Il calcolo di entrambi i coefficienti riduttivi è stato effettuato in un elaborato a parte (**ALLEG. 18A**) ed è risultato, fino al 06/2013, rispettivamente, nella :

**A. Ipotesi di cessione con continuità produttiva**

$$C_{\text{Rin continuità}} = 0,57$$

**B. Ipotesi di cessione senza continuità produttiva**

$$C_{\text{Rsenza continuità}} = 0,399$$

**3.3.2 CALCOLI DI STIMA MOBILI ARREDO UFFICI**

I mobili presenti nella palazzina uffici e zona benessere operai, in tipologia e ubicazione, sono stati rilevati dal sottoscritto nel corso dei numerosi sopralluoghi effettuati e riportati, graficamente, nella TAV. 3 (**ALLEG. 5A**) .

Successivamente, sono stati riportati ed enumerati nell' elaborato (**ALLEG. 18B**) in cui sono stati indicati, anche, i relativi valori unitari a nuovo, alla data del loro acquisto, come determinati mediante una indagine di mercato effettuata presso diversi mobiliari, e

calcolato il valore globale, sempre a nuovo. Questo è risultato pari a

$$V_{\text{nuovo}} = 17.421 \text{ €}$$

Il valore stimato dei mobili di arredo ufficio è, pertanto, rispettivamente, nella

A. Ipotesi di cessione con continuità produttiva

$$VS_{\text{mobili}} = V_{\text{nuovo}} \cdot K^{\text{R}}_{06/2013} = 17.421,00 \cdot 0,57 = 9.900,00 \text{ € (in c.t.)}$$

B. Ipotesi di cessione senza continuità produttiva

$$VS_{\text{mobili}} = V_{\text{nuovo}} \cdot K^{\text{R}}_{06/2013} = 17.421,00 \cdot 0,399 = 6.950,00 \text{ € (in c.t.)}$$

### 3.4.1 CRITERI DI STIMA APPARECCHIATURE - MACCHINE E IMPIANTI DI

#### PROCESSO PRODUTTIVO

La prima operazione che ho dovuto intraprendere per la stima è stata quella della precisa individuazione delle apparecchiature – macchine e impianti di processo della [REDACTED] [REDACTED] come presenti nel *perimetro di valutazione* identificato nel capannone di proprietà di questa come individuato nel precedente §§ 2.2.2 e come (*nominalmente*) elencati nell'inventario allegato al Verbale delle operazioni di cui agli artt. 84 e 87 della L.F., a sua volta, costituito da :

- a) Elenco, di n. 237 elementi, denominato : *Progetto N.ro 79481/11*;
  - b) Elenco, di n. 12 applicazioni, denominato : *Macchine esistenti ma fuori dalle liste dell'inventario, Reparto Smalteria*;
  - c) Elenco, di n. 18 elementi (parte dattiloscritti e parte manoscritti), denominato : *Materiale non elencato nella lista [REDACTED]*
- tutti facenti parte dell' allegato 6.

Con la scorta di questi elenchi ho effettuato una prima visita esplorativa che mi ha permesso di constatare che :

1. Non tutte le macchine presenti nel “perimetro di valutazione” fossero sicuramente riportate negli elenchi suddetti, come pure, non tutte le apparecchiature elencate negli

elenchi fossero sicuramente presenti nel perimetro di valutazione. Le differenze rilevate,

già dal primo sopralluogo, sono riportate in un elaborato a parte (**ALLEG. 7**);

2. E' stata rilevata la presenza di una intera linea (**ANCORA**) non riportata nell' elenco principale e, forse, manoscritta nel 3° elenco ma in modo del tutto generico;

3. Le macchine ed impianti forniti dalla **HENDO**, a differenza di tutte le altre, non riportano il nome del relativo fornitore, o alcuna altra indicazione del genere,. Infatti, solo tre macchine riportano una minuscola targhetta "**HENDO**" (Foto M9-N9-W9).

Per il controllo delle suddette discrepanze ho chiesto ed ottenuto dalla Curatela, le fatture della Ancora e della Hendo (**ALLEG. 19c e 20**) .

Dall'esame di queste ho rilevato che :

- **ANCORA** ha emesso n. 12 fatture di cui undici per la fornitura di apparecchiature di corredo, minuterie e oneri per la fornitura di personale tecnico ed una, la fattura n. 60/IT del 09.02.2010, per la fornitura della "*linea di lappatura, squadratura e bisellatura per formati dal 300x300 mm al 600x1200 mm*" senza alcuna altra specificazione;

- **HENDO**, a fronte di una fornitura dell' importo di circa € 6.075.000,00, per macchine ed impianti riportati nell' elenco principale ai n.ri 147÷153 / 159÷161 / 177÷185 e 191÷237 ha fatturato, per un non meglio specificato "According to the contract dated 14.07.2003" un importo di € 7.340.000,00 riguardanti le seguenti (sempre non meglio specificate e/o puntualizzate) forniture :

- Impianto "**SIRIO**" pneumatico per rimozione e pulizia polveri inspallazione S9-S10-S12-S13;

- Impianti per ottenere effetti speciali con smalto;

- Sistema computerizzato di controllo miscela colori per la pressatura costituito da "**Torre tecnologica, Hendomixer ed Hendochroma**;

- Installazione ed assemblaggio con due anni di garanzia, fino al collaudo finale, con la

*ing. michèle cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it*

presenza di 4 tecnici per 24 h ed una settimana .

Stante le suddette genericità e, per la Hendo, incongruenze e, considerata, la complessità e specificità dell' impianto, ho ritenuto opportuno avvalermi della facoltà accordatami nel dispositivo di incarico del Curatore (Alleg. 1) di "farmi coadiuvare da specialista del settore" .

Consapevole della esistenza del comprensorio industriale di Sassuolo, **Polo della Ceramica Italiana**, ho chiesto il nominativo di un ingegnere esperto presentando opportuna e motivata istanza all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena con richiesta in data 20.09.2012 (**ALLEG. 24**).

Questo, previa delibera di Consiglio in data 16.10.12, con mail del 19.10.2012 comunicava il nominativo dell'ing. Carlo Montecchi n. 1043 dello stesso Ordine (**ALLEG. 25**) cui veniva indirizzata la mia lettera di richiesta ufficiale di collaborazione (**ALLEG. 26**).

Si instaurava, pertanto, un intenso rapporto di cooperazione con la fornitura, da parte mia, di tutte le notizie necessarie alla precisa individuazione di tipo e numero di apparecchiature, macchine ed impianti presenti nello stabilimento della [REDACTED] per quanto necessarie alla verifica dei relativi prezzi alla data dell'acquisto, come inclusi nel registro dei beni, e ad oggi (dell'usato), nonché di un giudizio di attualità o obsolescenza tecnologica delle stesse .

L' ing. Montecchi, stante la sua domiciliazione e le sue esperienze professionali, ha potuto, agevolmente ma, per le notevoli difficoltà incontrate, non rapidamente, acquisire le notizie richieste per le forniture di tutte le ditte, con particolari difficoltà per quelle della Hendo.

In parte perché, questa, è risultata una società non produttrice e non italiana e, in parte, perché poche macchine e/o impianti riportano la (prescritta) targhetta del produttore con il nome HENDO.

Questo, con ulteriori considerazioni riguardanti le difformità fra macchine incluse negli

elenchi allegati al verbale di cui agli artt. 84-87 della L.F. e non presenti in azienda, o macchine non riportate in detti elenchi ma, per quanto da me rilevato, presenti in azienda, ha imposto un sopralluogo diretto dell' ing. Montecchi nello stabilimento della [REDACTED] [REDACTED] che è stato programmato, ed è avvenuto, il 12 ed il 13.03.2013 .

Nel corso del quale, come risulta dal relativo verbale (**ALLEG. 27**), sono state effettuate le verifiche e constatazioni in questo riportate .

In tale circostanza è stata accertata la impossibilità di effettuare "la spunta" di tutte le macchine e/o apparecchiature riportate nei tre elenchi rispetto a quelle presenti in stabilimento essendo, i primi, il più delle volte, indicativi, più che delle singole macchine e/o apparecchiature, di funzioni operative e tecnologiche complesse effettuabili con tutta una serie di macchine ed apparecchiature (tipico l' esempio della fornitura Ancora, fattura 60/IT de 09.02.2010, ed Hendo n. 207 dell' elenco).

A seguito di tutte le indagini di mercato effettuate e della visita sopralluogo del 12-13.03.2013, l' ing. Carlo Montecchi ha redatto la propria Relazione in data 30.05.2013 (**ALLEG. 28**) .

Con l'ausilio di tale Relazione, il sottoscritto ha potuto fissare i propri criteri di stima di tutti i beni mobili della [REDACTED] come presenti nel *perimetro di valutazione*, costituiti da apparecchiature, macchine ed impianti di processo ad ausiliari, per ciascuna delle ipotesi prima definite, come segue :

• **1<sup>a</sup> Ipotesi : Cessione con continuità produttiva**

Il criterio adottato è quello della determinazione del valore residuo in funzione del "reale" prezzo di acquisto del relativo bene, come riportato nella Relazione dell' esperto ing. Montecchi, in funzione della "vita produttiva" dello stesso, con la applicazione della seguente relazione

$$P = A \cdot Dr/D$$



ing. michèle cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it

dove :

P = Valore residuo

A = Valore storico di acquisto, assunto pari a quello riportato nella Relazione dell'ing. Montecchi, che lo ha assunto pari a quello rilevato dall'elenco dei beni presenti in azienda, solo, ove presenti e se risultanti corretti (o verosimili) dalla indagine di mercato (direttamente dallo stesso) effettuata;

D = Durata di utilizzazione totale, costituente la "vita produttiva", determinata dal sottoscritto sulla scorta delle proprie competenze ed esperienze professionali fin qui maturate, per macchine ed apparecchiature di propria conoscenza, e come suffragata dalla particolare conoscenza di quelle specifiche, relative ad impianti di produzione di piastrelle di ceramica, dell'ing. Montecchi. Il tutto, tenendo ben presente, sia la specifica funzione, i materiali impiegati per la costruzione delle stesse, la tipologia dei materiali lavorati e l'ambiente di lavoro, che influiscono sul più o meno rapido deterioramento delle stesse, che la rapidità del progresso tecnologico e di tendenza. Dalla sinergia di tali professionalità sono derivati i seguenti valori di *vita utile* per le diverse tipologie di apparecchiature, macchine ed impianti :

- Specifici per la produzione di piastrelle in ceramica	anni	14
- Quadri ed apparecchiature elettriche ed elettroniche	"	8
- Forno e relative pertinenze	"	8
- Stampi	"	6
- Impianti tecnologici di caratterizzazione piastrelle	"	10
- Impianti tecnologici per aria compressa	"	10
- Box a rulli	"	20
- Mezzi di movimentazione e trasporto interno	"	12

- Impianti e macchine sottoposte ad maggiore usura per

coesistenza di vibrazione in presenza di polvere abrasiva “ 10

Dr = Tempo residuo di utilizzazione

Questo, considerato che, per l' intero stabilimento, tutte le macchine ed impianti, con la esclusione della sola fornitura della ditta ANCORA, sono state acquistate e montate prima del dicembre 2006 e che, sebbene abbiano lavorato solo a tratti, la vita tecnologica non può che partire da tale data, il relativo valore sarà (D-7).

• **2<sup>a</sup> Ipotesi : Cessione senza continuità produttiva**

Per quanto attiene, invece, alla stima nella ipotesi di vendita in liquidazione senza continuità produttiva, sempre con la considerazione che trattasi di apparecchiature, macchine ed impianti in buone condizioni, perché attuali dal punto di vista tecnologico e poco utilizzati, come anche scritto nella propria Relazione dall' esperto ing. Montecchi, si può ben sperare nel proseguimento della vita produttiva degli stessi, anche se non nello stabilimento della [REDACTED]

Si può, pertanto, assumere come valore, in questa 2<sup>a</sup> Ipotesi, quello individuato dall' ing. Montecchi con la sua lunga ed accurata ricerca di mercato come riportato nella sua Relazione.

**3.4.2 CALCOLI DI STIMA APPARECCHIATURE - MACCHINE E IMPIANTI DI PROCESSO PRODUTTIVO**

Con l'ausilio della Relazione dell'ing. Carlo Montecchi ho riportato in una Tabella (ALLEG. 29) tutti i valori, come rilevati dallo stesso, delle apparecchiature e impianti di processo sia nuovi, alla data di acquisto, che ad oggi, usati, e delle apparecchiature ausiliarie. Ho, quindi, proceduto ai calcoli di stima effettuati, con i criteri su esposti, in elaborati a parte, rispettivamente, quanto a :

• **1<sup>a</sup> Ipotesi : Cessione con continuità produttiva**

Nella TAB. (ALLEG. 30) da cui risulta, nelle ipotesi ed assunti di cui sopra, che il valore stimato di tutti i beni mobili consistenti in apparecchiature, macchine ed impianti di processo come presenti nel *perimetro di valutazione*, è

$V_{\text{Stima Beni di processo 1}^{\text{a}} \text{Ipotesi}} = \text{€ } 2.823.912,92 \text{ (in c.t.) } \mathbf{2.820.000,00 \text{ €}}$

• **2<sup>a</sup> Ipotesi : Cessione senza continuità produttiva**

I calcoli effettuati hanno preso a base i valori dell'usato, per la macchine specifiche per la produzione di piastrelle, determinati dall' ing. Montecchi a seguito della sua lunga ed accurata ricerca di mercato e riportati nella sua Relazione (Alleg. 28) e, per le macchine generiche, dal sottoscritto, il tutto riportato nella Tabella (ALLEG. 31) da cui risulta il valore stimato di tutti i beni pari a complessivi

$V_{\text{Stima Beni di processo 2}^{\text{a}} \text{Ipotesi}} = \text{€ } 1.350.060,00 \text{ (in c.t.) } \mathbf{1.350.000,00 \text{ €}}$

**4. ATTIVITA' COLLATERALI E INTEGRATIVA ALLA STIMA APPARECCHIATURE -  
MACCHINE E IMPIANTI DI PROCESSO PRODUTTIVO**

Per facilitare la vendita di apparecchiature, macchine ed impianti per una ulteriore vita produttiva (non per la demolizione, vale a dire come "*recupero di metalli*" vecchi), ritenendo che possa esserci un concreto interesse da parte di produttori di piastrelle in ceramica di rinnovare i propri impianti con una spesa limitata, come pure consigliato dall' esperto ing. Montecchi nella propria Relazione (pag. 9), successivamente e nello stesso elaborato (Alleg. 31), è stato stimato il valore di ciascuna linea e/o funzione produttiva raggruppando i valori elementari delle varie apparecchiature e macchine montate sulle stesse.

La somma dei valori stimati di ciascuna delle linee, e delle apparecchiature non rigidamente ed univocamente collegate a queste, valutato nello stesso elaborato della 2<sup>a</sup>Ipotesi (Alleg. 31), risulta pari a

A. Torre Tecnologica LB € 74.400,00

B. N° 2 Presse PH 3590 + Essiccatoi € 404.000,00

C. Linea Smalteria L = 38 m € 43.550,00

D. Linea Smalteria L = 51 m € 44.900,00

E. Linea Smalteria L = 61 m € 64.700,00

F. N. 60 Box a rulli per stoccaggio piastrelle € 48.000,00

G. N. 2 LGV € 40.000,00

H. Linea scelta 1 € 49.200,00

I. Linea scelta 2 € 48.000,00

L. Linea Forno Bicanale L = 90 m € 122.800,00

M. Filtri Sirius S9 – S10 – S13 € 23.000,00

N. N. 21 Stampi € 42.000,00

O. Fornitura Hendo

O.1 Pressa PH 4600 + Essiccatore e annessi € 135.000,00

O.2 Torre Tecnologica € 88.800,00

P. Linea lappatura, squadratura ve bisellatura € 100.000,00

Q. Linea imballaggio pedane € 20.000,00

R. N. 3 Transpallets elettrici a timone € 3.000,00

S. Compressore Fimo completo € 7.000,00

T. Attrezzatura laboratorio € 6.250,00

U. Attrezzatura officina € 3.600,00

V. Materiale di consumo e macchine varie € 5.060,00

Z. Materiale ferroso vario (scarto) € 2.000,00

## 7. CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti propostimi posso, pertanto, concludere come segue :

I valori stimati del complesso dei beni immobili e mobili di proprietà della fallita [REDACTED] [REDACTED] effettivamente presenti nel perimetro di valutazione e nelle due ipotesi come prima definite, sono, rispettivamente :

<b>BENI IMMOBILI</b>	<b>1<sup>a</sup> Ipotesi (€)</b>	<b>2<sup>a</sup> Ipotesi (€)</b>
<i>Capannone-Uffici-Piazzale-Terreno</i>	<b>4.350.000,00</b>	<b>2.870.000,00</b>
Sommatori per - Terreno non adiacente	<b>+ 8.000,00</b>	<b>+ 8.000,00</b>
Detrattori per - Materiale da scaricare	<b>- 47.000,00</b>	<b>- 47.000,00</b>
- Oneri Concessori (in c.t.)	<b>- 138.000,00</b>	<b>- 138.000,00</b>
<b>Σ</b>	<b>4.173.000,00</b>	<b>2.693.000,00</b>
<b>BENI MOBILI</b>		
<i>Arredo Uffici e Benessere Operai</i>	<b>9.900,00</b>	<b>6.950,00</b>
<i>Autovetture</i>	<b>4.200,00</b>	<b>4.200,00</b>
<i>Apparecch.-Macch.-Impianti processo</i>	<b>2.820.000,00</b>	<b>1.350.000,00</b>
<b>Σ Beni Mobili</b>	<b>2.834.100,00</b>	<b>1.361.150,00</b>
<b>Σ Beni Immobili e Mobili</b>	<b>7.007.100,00</b>	<b>4.054.150,00</b>

Diconsi, rispettivamente, nella 1<sup>a</sup> Ipotesi, euro settemilionisettemilacento/00 e, nella 2<sup>a</sup> Ipotesi, euro quattromilionicinquantaquattromilacentocinquanta/00 .

Inoltre, quanto alla

*a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

Il bene di cui la fallita [REDACTED] è proprietaria è perfettamente identificato al §§ 2.1.1 a pag. 2, quanto ai beni immobili, ed al §§ 2.1.2 a pag. 3, quanto ai beni mobili .

*b. sommaria descrizione del bene;*

I beni, immobili e mobili sono descritti, rispettivamente e analiticamente, al §§ 2.2.1 a pag. 4÷6 precedente, i primi, al §§ 2.2.2 a pagg. 7-8, i secondi e, graficamente, nelle TAVV. 1-2-3A-3B (ALLEG. 3-4-5A-5'A) e Documentazione Fotografica (Alleg. 5B).

*c. stato di possesso del bene, con l' indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

L' intero bene è, attualmente nella disponibilità della Curatela Fallimento [REDACTED]

*d. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

L'immobile è ubicato nell' Agglomerato Industriale di Melfi, località S. Nicola, "AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI NUOVA ESPANSIONE" inclusa nell'ASI. Le formalità, vincoli ed oneri cui è sottoposto derivano dalle Norme Urbanistiche del Comune di Melfi e Regolamento Attuazione Zona ASI, in particolare, i Commi 1 lett. c) e 9.

Si richiama, inoltre, la mancata corresponsione degli oneri concessori che ammontano, al 31.10.2011, ad € 137.618,92 .

*e. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all' acquirente,*

Nessuna .

*f. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l' esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

Il bene è stato realizzato nella piena regolarità edilizia ed urbanistica e risulta dotato di Certificato di Agibilità n. 21/2008 rilasciato in data 21.04.2008.

Successivamente sono state rilevate e notificate, dagli Uffici competenti, due difformità, entrambe, sanabili (Alleg. 10<sub>D6</sub> e 12B).

*ing. michele cardone, via roma 97 85024 lavello, tf. 0972-88268, e-mail ing.mcardone@tin.it*

*g. ove siano stati pignorati beni in contitolarità tra l' esecutato e terzi, se ne sia possibile la divisione in natura, in quale maniera (indicata anche graficamente), con quali costi e con quali effetti sul valore delle porzioni risultanti dalla divisione.*

Titolare dei beni pignorati è la [REDACTED] Su alcune macchine ed impianti gravano delle domande di rivendica e/o restituzione o concessione in pegno per un valore stimato di complessivi € 717.800,00 (diconsi euro settecentodiciassettemilaottocento/00) come riportato nel §§ 2.7 (pagg. 13-14). La divisione in natura dei beni in contitolarità da tutti gli altri, con la esclusione di quelli rivendicati dalla Eufintrade, è possibile solo in caso di cessione senza continuità produttiva e, in ogni caso, con costi ed effetti sulla restante proprietà, tutti, da valutare previo rilievo delle strutture di collegamento delle singole macchine ad altre ed al suolo .

Lavello 10.06.2013

Il C.T.U.

**Ing. Michele CARDONE**

**ALLEGATI**

1. Incarico
2. Visure Catastali
  - 2A. Visura per Soggetto
  - 2B. Visura Storica
3. TAV. 1 Planimetria e Consistenza Edifici
4. TAV. 2 Planimetria Esterna “Dati Metrici”
- 5A. TAV. 3 Lay-Out Edificio Produttivo & Uffici
- 5'A. TAV. 3B Lay-Out Torre Tecnologica – Somma Superfici e Stima
- 5B. Documentazione Fotografica
6. Verbale delle Operazioni di cui agli Artt. 84-87 L.F.
7. Diffornità riscontrate fra elenco e macchine effettivamente presenti in azienda al 1° Sopralluogo
8. Elenco e ubicazione arredo palazzina Uffici e Servizi
9. Visura PRA
10.
  - A. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica
  - B. Certificato Destinazione Urbanistica
  - C. Richiesta Documentazione al Comune di Melfi
  - D. Risposta Comune di Melfi con elenco documentazione fornita
    - D1 Concessione Proroga completamento lavori
    - D2 Permesso di Costruire n. 003/03
    - D3 Permesso di Costruire n. 139/06
    - D4 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 134/07
    - D5 Certificato di Agibilità n. 21/08
    - D6 Ordinanza Ripristino Luoghi del 12.08.11



D7 Comunicazione di Avvio Procedimento Richiesta Oneri Concessori

D8 Conteggio Oneri Concessori non pagati al 10.11.11

11. A. Richiesta Documentazione Consorzio Sviluppo Industriale di Potenza

B. Risposta Consorzio Sviluppo Industriale di Potenza con allegato Estratto Conto

C. Delibera di Approvazione Progetto [REDACTED] n. 10/2003

D. Delibera Presa d'Atto Acquisizione Lotto [REDACTED] n. 126/2003

E. Regolamento Consorzio Sviluppo Industriale di Potenza

F. Aggiornamento Piano Regolatore Agglomerato Industriale San Nicola Melfi

12. A. Richiesta al Comune di Melfi di Accertamento Conformità ai sensi dell' art. 6 del

DPR 380/01 dell'ing. Tetta del 19.10.2011

B. Risposta del Comune di Melfi del 03.11.2011

C1. Progetto in Sanatoria inoltrato al Dipartimento Infrastrutture OO. PP. e

Mobilità di Melfi prot. n. 421/11

C2. Comunicazione di avvenuto Deposito in Sanatoria del Dipartimento Infrastrut-

ture OO. PP. e Mobilità di Melfi prot. n. 190154/2011

C3. Relazione Tecnica allegata al Progetto depositato c.s.

C4. Documentazione – Stralcio, allegata al Progetto depositato c.s.

C5. Pianta con Particolari Intervento allegata al Progetto depositato c.s.

13. Stralcio “Costi di Costruzione a gennaio 2012” Ordine Ingegneri Firenze

14. Stralcio Bollettino di Legislazione Tecnica 11/2011-11/2012

15. Stralcio Bollettino Ufficiale Regione Basilicata n. 37/XXII

16. Tabella Coefficienti Vetustà

17. Stralcio Rivista “Quattro Ruote” novembre 2012

18. A. Calcolo coefficiente decurtazione mobili usati

B. Calcolo valore mobili usati di Uffici e Servizi

