

## **Concordato Preventivo n. 2/2008 “Traci S.p.A” in liquidazione**

### **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

INDICE:

- 1) PREMESSA E QUESITI
- 2) SOPRALLUOGHI
- 3) RISPOSTA AI QUESITI
- 4) CONCLUSIONI
- 5) ALLEGATI

#### **RELAZIONE**

##### **1) PREMESSA E QUESITI**

Il Giudice delegato, dr. G. Jachia nominava, in data 31/03/2008, la sottoscritta dott. ing. Maria Giammarino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 4178, quale CTU nel fallimento **Concordato Preventivo n. 2/2008 “Traci S.p.A” in liquidazione**, formulando i seguenti quesiti:

- A) *Valutazione complesso immobiliare;*
- B) *Stima macchinari e impianti.*

##### **2) SOPRALLUOGHI**

- In data 01/04/2008, alle ore 16.00, la sottoscritta si reca sui luoghi di causa: **stabilimento “Traci S.p.A”**, via Spineta n. 22 del comune di Battipaglia (SA), prende visione dello stabilimento, delle macchine in esso depositate, redige verbale (si allega copia). Le operazioni peritali terminano alle ore 17.20. Nei giorni seguenti la sottoscritta si reca nuovamente presso lo stabilimento al fine di verificare assieme al cancelliere dott. Vincenzo Taiani la presenza dei macchinari e degli impianti presenti nello stesso.
- In data 02/04/2008 la sottoscritta si reca presso l'**Ufficio Tecnico Erariale di Salerno** (ora Agenzia del Territorio) richiede ed estrae copia della documentazione catastale relativa alle particelle oggetto di stima (si allega copia).
- In data 08/04/2006 – 11/04/2008 - 15/04/2008 – 17/04/2008 la sottoscritta si reca presso l'**Ufficio di Urbanistica del Comune di Battipaglia** (SA), prende visione ed estrae copia della documentazione relativa all' “UPAC SpA”, sita nella zona Industriale di Oliveto Citra (SA) (si allega copia).

##### **3) RISPOSTA AI QUESITI**

###### **1. *Valutazione complesso immobiliare;***

#### **A1. Individuazione e provenienza dei beni immobili**

Gli immobili oggetto di perizia sorgono nel comune di Battipaglia (SA) alla via Spineta n. 22.

Essi costituiscono un complesso industriale sorto in fasi successive adibito alla produzione di manufatti in cemento armato vibrato e precompresso.

L'area su cui sorge l'inerò complesso è pervenuta al sig. Traci Francesco a seguito di due atti di compravendita appresso riassunti (**ALLEGATO 1**):

**1. Compravendita - repertorio n. 10086 raccolta n. 3760**

data 11/11/1968

*notaio dott. Donato Ciancio*

parti:

*Mellone Alberto* nato a Battipaglia il 07/02/1921

*D'Agostino Eliseo* nato a Salerno il 19/02/1916

*Traci Francesco* nato a Cantagallo il 13/09/1932

stipulano quanto segue:

i costituiti Mellone Alberto e D'Agostino Eliseo vendono e trasferiscono al sig. Traci: l'appezzamento di terreno situato nella contrada "Villani" in agro del comune di Battipaglia confinante con i beni della società Birra Wuhrer-sud, con il fiume Tusciano, con restante terreno dei venditori e con strada; esso appezzamento di terreno è riportato nel catasto terreno del comune di Battipaglia fg 5/a p.la 509 (are 56) , 20 (are 38) e 32 (are 25.70).

l'appezzamento di terreno è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti e con le servitù attive e passive legalmente costituite.

**2. Compravendita - repertorio n. 28766 raccolta n. 6250**

data 29/03/1976

*notaio dott. Donato Ciancio*

parti:

*Consalvo Giovanni* nato a Nocera Superiore il giorno 29/08/1931

*Traci Francesco* nato a Cantagallo il 13/09/1932

stipulano quanto segue:

Il sig. Consalvo Giovanni vende e trasferisce al sig. Traci Francesco il quale accetta ed acquista l'appezzamento di terreno, della superficie di ettari 1,25 sito alla località "Villani" in agro del comune di Battipaglia e confinante con bene del compratore col fiume Tusciano, con restante terreno di proprietà del venditore e con la strada provinciale Battipaglia- Mare, salvo altri;

Nel relativo tipo di frazionamento (estratto 170 – tipo n. 4/76 – approvato dall' U.T.E. di Salerno in data 26/01/1976), che esaminato ed approvato dalle parti al presente atto si allega sotto la lettera A), tale appezzamento di terreno è distinto al foglio 5/A, particelle n. 694, già n. 18/b (are 28.25), n. 695, già n. 19/b (are 22.50) , n. 696 già n. 491/b (are 27.45), n. 697, già n. 446/b (are 3.50), n. 698, già n. 22/b (are 18.90).

L'appezzamento di terreno in oggetto è inoltre distinto in catasto al foglio 5/A n. 492 (are 58.90).

le parti precisano e dichiarano che la superficie effettiva e reale dell'appezzamento di terreno in oggetto è di ettari 1.25, mentre quella catastale è di ettari 1,5950 e la differenza è dovuta ad errore catastale giacché la particella n. 492 la quale è della superficie effettiva di are 24.40, in catasto invece è indicata con la superficie di are 58.90.

L'appezzamento di terreno suddetto è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, a corpo, con tutti i diritti e le servitù inerenti.

## A 2. Descrizione catastale degli immobili

Di seguito, si riportano i dati catastali, così come risultano dalla visura effettuata dalla scrivente in data 02/04/2008 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno (**ALLEGATO 2**):

**Tab. 1 - Immobili individuati nel Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia (SA)**

Foglio	Particella	Categoria	Rendita [€]
5	20	D/8	14.367,83

Gli immobili risultano intestati a

1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO		CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI
2	Traci Francesco nato a Cantagallo il 13/09/1932	TRCFNC32P13B626M	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI

**Tab. 2 - Immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Battipaglia (SA)**

N	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]	Annotazioni
1	5	20	ENTE URBANO		3800			
2	5	492	ENTE URBANO		10140			Comprende il 509 - 697 - 698
3	5	509	SOPPRESSO					Unito al n. 492
4	5	698	SOPPRESSO					Unito al n. 492
5	5	697	SOPPRESSO					Unito al n. 492
6	5	696	Seminativo irriguo	3	2745	17.72	19.14	
7	5	695	Seminativo irriguo	4	2250	8.13	11.04	
8	5	694	Prato	2	2825	7.29	6.57	
9	5	32	Bosco ceduo	1	2600	4.7	0.81	

Gli immobili risultano intestati a

1	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
2	Traci Francesco nato a Cantagallo il 13/09/1932	TRCFNC32P13B626M
3	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
4	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
5	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
6	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
7	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
8	SPA TRACI con sede in Battipaglia	
9	SPA TRACI con sede in Battipaglia	

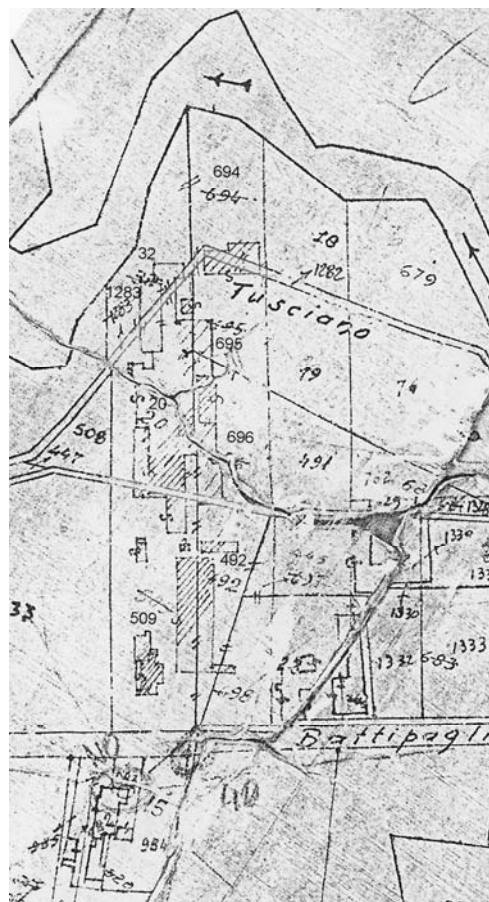
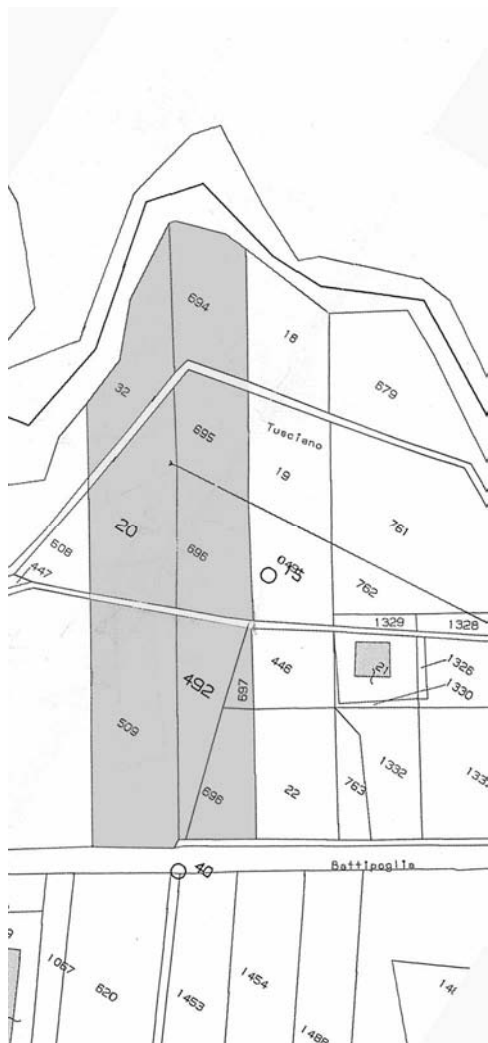


Fig. 1 - Foglio 5 del Comune di Battipaglia rasterizzato

Fig. 2 - Foglio 5 del Comune di Battipaglia cartaceo

Nelle figure 1 e 2 sono riportati gli stralci del foglio 5 del comune di Battipaglia, rispettivamente quello rasterizzato e quello cartaceo, si nota che nel foglio rasterizzato non sono riportati i fabbricati della ditta "TRACI spa", in quanto non è stato effettuato l'allineamento delle mappe.

Inoltre, dalla visura effettuata al catasto fabbricati, si evince che tutti i corpi di fabbrica sono stati accatastrati sulla particella n. 20 del fg 5 del comune di Battipaglia, mentre in realtà i corpi di fabbrica insistono sulle particelle 20, 32, 492 (Comprende il 509 - 697 – 698), 694, 695, 696.

Dal foglio di mappa, inoltre, si evince che le aree ed i fabbricati di proprietà TRACI spa sono attraversati da due canalette demaniali sulle quali insiste il vincolo dell'inedificabilità della consistenza di circa 800 mq.

Affinché si abbia una Regolarità Catastale occorre sdemanializzare le aree di proprietà del demanio che ad oggi hanno perso la loro originale funzione visto che da tempo l'area è a servizio di attività di tipo industriale ed artigianale ed eseguire le seguenti operazioni catastali:

1. Redigere un nuovo tipo mappale il quale individui i corpi di fabbrica su tutte le particelle, e contemporaneamente lo tagli là dove sono presenti le canalette demaniali;

2. Frazionare le particelle che individuano le canalette demaniali nei punti di confine con il lotto "TRACI SpA" in tre parti a, b e c, la parte b sarebbe quella ricadente all'interno del capannone, questo per ogni canaletta;
3. Acquisire dallo stato le Striscie Demaniali che attraversano il lotto "TRACI SpA";
4. Redigere un nuovo tipo mappale per l'ampliamento del capannone che contenga le sole fasce demaniali;
5. Accatastamento della sole parti demaniali;
6. Fusione delle nuove particelle relative alla striscie demaniali con quelle su cui insistono i corpi di fabbrica;

### **A 3. Destinazione prevista dallo strumento urbanistico, conformità della costruzione alle concessioni o autorizzazioni urbanistiche;**

Gli immobili della ditta "Traci SpA" sono sorti a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

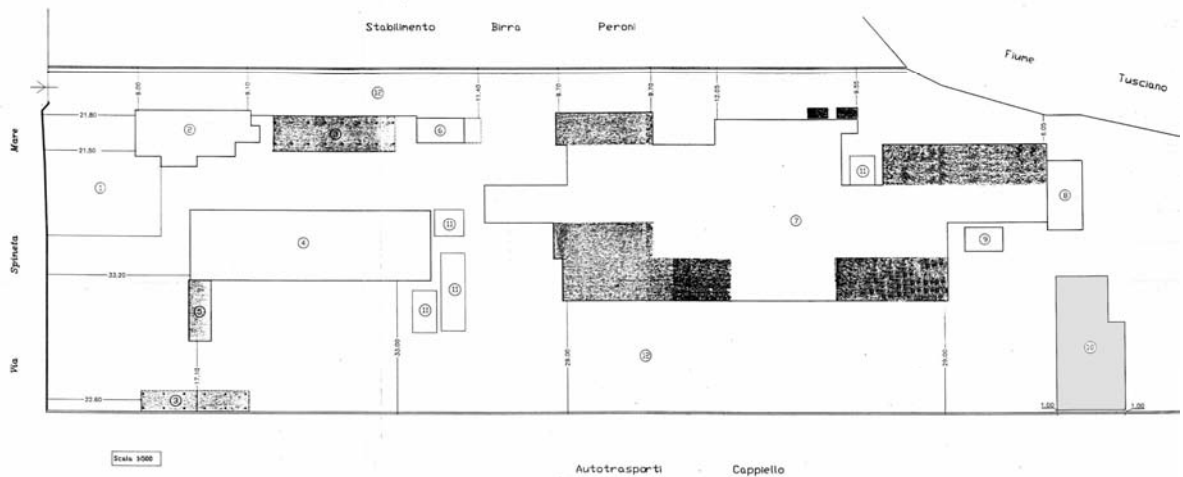
- 1) **Concessione Edilizia prot. n. 24026 del 30/08/1968** rilasciata dal sindaco di Battipaglia al sig. Traci Francesco per la costruzione di uno stabilimento in via Spineta, "Località Villani", con struttura in cemento armato costituito da tre capannoni;
- 2) **Concessione Edilizia prot. n. 11831/80 del 03/09/1982** rilasciata dal sindaco di Battipaglia al sig. Traci Francesco per l'esecuzione delle opere di ampliamento al fabbricato industriale di sua proprietà alla via Spineta n. 12;
- 3) **Concessione Edilizia di variante prot. n. 14735 del 02/04/1984** rilasciata dal sindaco di Battipaglia al sig. Traci Francesco per la variante alla concessione edilizia n. 11831 del 03/09/1982 per la realizzazione di una palazzina ad uso uffici ed attività amministrativa a servizio della propria industria sita alla via Spineta di Battipaglia;
- 4) **Concessione Edilizia in sanatoria N. 04321/95 del 30/09/1999** rilasciata dal dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Battipaglia al sig. Traci Paolo, in qualità di attuale Amministratore delegato della TRACI S.p.A. per l'ampliamento dello stabilimento industriali TRACI S.p.A. per una superficie convenzionale e complessiva di mq 1654.70 sito alla via Spineta 22 ed insistente sulla particella 20 del foglio 5;
- 5) **Autorizzazione Edilizia prot. n. 21865 n. 44/01 del 20/06/2001** rilasciata dal responsabile dell'ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Battipaglia al sig. Traci Paolo, in qualità di Amministratore delegato della TRACI S.p.A., con sede in Battipaglia alla via Spineta 22, per la realizzazione di manufatti in cemento armato per la produzione di travi in cemento armato precompresso, presso la società sopraccitata, con l'obbligo di rispettare il progetto che si allega, formante parte integrale e sostanziale della presente autorizzazione;
- 6) **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 32390 del 22/07/2005** in cui il sig. Traci Paolo, in qualità di Amministratore delegato della TRACI S.p.A., con sede in Battipaglia alla via Spineta 22, denuncia che dopo trenta giorni dalla data di acquisizione del protocollo inizierà i lavori di installazione di un impianto tecnologico a servizio dell'azienda costituenti nell'alloggiamento di un serbatoio di Gasolio per autotrazione da nove metri cubi.

Dall'analisi dei vari titoli abilitativi sopra menzionati si evidenzia che per la maggior consistenza il complesso industriale si presenta come illustrato nei grafici di progetto della concessione in sanatoria N. 04321/95 del 30/09/1999, con le seguenti anomalie:

- a) Nei grafici di progetto della concessione in sanatoria N. 04321/95 del 30/09/1999, l'edificio indicato col n. 10 – *Ricovero automezzi e deposito casseri* – è stato abbattuto senza alcun titolo abilitativo, sarebbe stata sufficiente eseguire una DIA (Dichiarazione Inizio Attività) in cui se ne comunicava l'abbattimento, tuttavia, non si ritiene possa essere considerato un abuso, in quanto tale intervento non ha comportato alcun aumento di volumetria.

L'abbattimento, in ogni caso, andava segnalato al catasto mediante l'eliminazione della sua sagoma dal foglio di mappa n. 5 del comune di Battipaglia.

Si riporta di seguito l'immagine del complesso industriale così come rappresentato nei progetti della domanda di concessione in sanatoria con l'evidenziazione dell'edificio n. 10 oggi non più esistente:

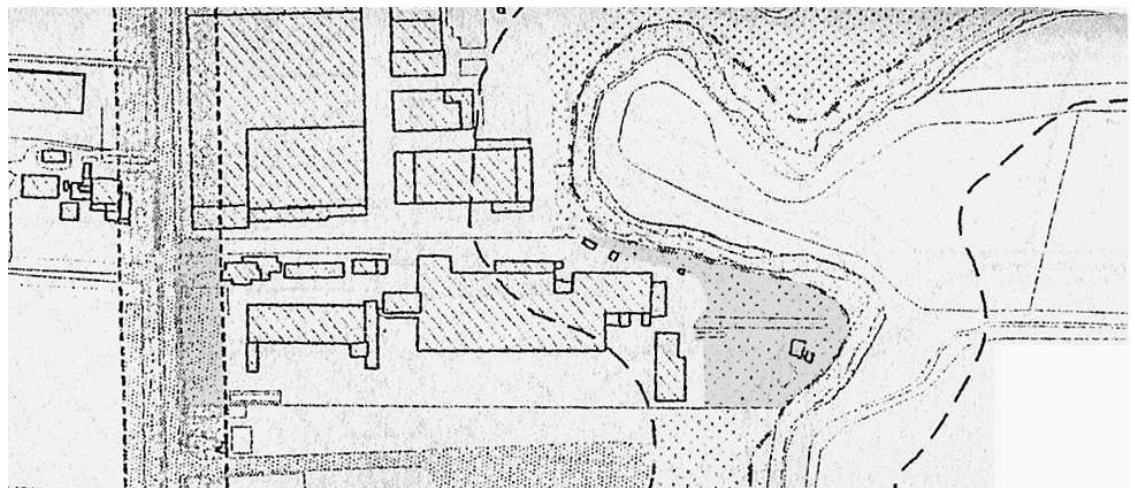
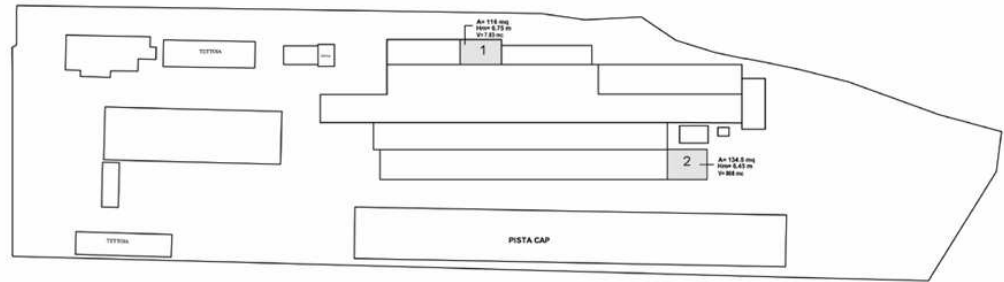


- b) Rispetto al progetto della concessione in sanatoria N. 04321/95 del 30/09/1999 sono stati realizzati successivamente altri due corpi di fabbrica senza alcuna concessione, essi vengono individuati nella planimetria generale del complesso TRACI S.p.A. con i numeri 1 e 2, inoltre, la planimetria viene posta a confronto con l'elaborato "**Viabilità e Parcheggi**" della "**VARIANTE AL PRG – L. R. 20/03/1982 n. 14 – L. 22-10-1971 – ADEGUAMENTO ED AMPLIAMENTO DELLA ZONA D2 INDIVIDUAZIONE AREE DA DESTINARRE AD INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**" dell'anno 2005 che in effetti individua l'attuale destinazione d'uso dell'area su cui insiste il complesso della TRACI S.p.A.

Prima di effettuare il confronto si ricorda che: Nella PARTE III dell' Elaborato 7a della VARIANTE AL PRG all'art. 5 (riferimento al D. Lgs del 22/01/2004) viene specificato che la fascia dei 150 m dalle sponde del fiume è sottoposta a vincolo paesaggistico, per cui la costruzione di qualsiasi è subordinato al rilascio del N.O. di cui al D. Lgs 42/04, viene inoltre stabilito che la fascia dei 50 dalle sponde del fiume è inedificabile.

Dal confronto delle due Planimetrie emerge che:

- 1) il **manufatto n. 2** della superficie di 134.5 mq e dell'altezza di 6.45 m, non può essere sanato in quanto ricade all'interno della fascia dei 50 m dal fiume in cui vi è il vincolo di inedificabilità;
- 2) il **manufatto n. 1** della superficie di 116 mq e dell'altezza media di 6.45 m, non può essere sanato perché ricade all'interno della fascia dei 150 m dalle sponde del fiume, su cui ricade il vincolo paesaggistico per cui ai sensi del **D.Lgs 42/04 - Articolo 146 - comma 10 - lettera c)**, L'autorizzazione paesaggistica" non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.



ESTATTO DA:

VARIANTE AL PRG  
L.R. 20.03.82 N. 14 - L. 22.10.71 N. 865  
ADEGUAMENTO ED AMPLIAMENTO DELLA ZONA "D2"  
INDIVIDUAZIONE AREE DA DESTINARE  
AD IMPIANTI PRODUTTIVO

**ELABORATO: VIABILITA' E PARCHEGGI**

Fpf destinato a parco fluviale

Fascia di rispetto stradale

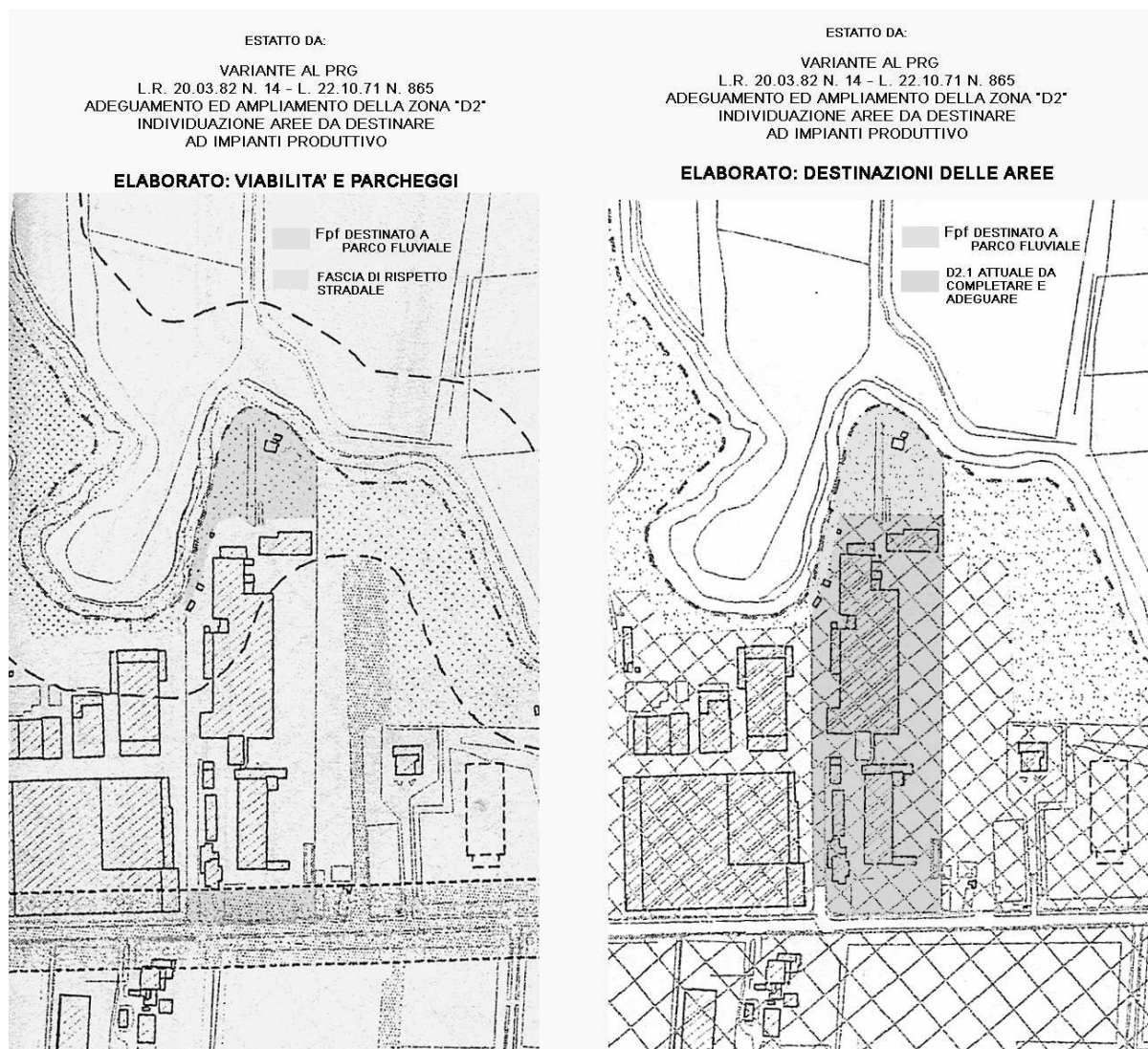
Fascia dei 50 m dalle sponde del fiume - inedificabile

- c) Oltre agli edifici costituenti il complesso industriale, nell'area sono presenti dei manufatti prefabbricati utilizzati come depositi, laboratorio, wc per i dipendenti, tali elementi sono poggiati a terra non fissati stabilmente, tuttavia, essi sono configurabili come delle volumetrie abusive in quanto è possibile trattare dei corpi come elementi precari e facilmente amovibili, per cui non necessari di titolo abilitativi nel momento in cui è presente la caratteristica di temporaneità. In questo caso è presumibile che tali corpi siano presenti ed utilizzati dall'azienda in modo continuo da svariati anni per cui è opportuno per la regolarità urbanistica dell'opificio stesso che vengano rimossi, è per tale motivo che la sottoscritta non prenderà in considerazione nella valutazione dei beni immobili i manufatti prefabbricati di cui

sopra né altre due tettoie sorte lungo il confine del lotto che devono assolutamente essere rimosse.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare è attualmente parte della zona D2 dell'area PIP del comune di Battipaglia a seguito di variante urbanistica avvenuta nel 2005.

Per chiarezza espositiva si riportano due stralci delle tavole di progetto della variante urbanistica:



Dall'analisi delle tavole di progetto si nota come l'area del complesso Traci S.p.A per la maggior consistenza faccia parte delle aree individuate dal piano urbanistico come "D2.1 – Attuale da completare ed adeguare" e la restante parte, per una dimensione di circa 3800 mq, sia stata individuata come area da destinarsi a " Fpf - Parco Fluviale", tale area, quindi in un futuro prossimo sarà espropriata dal comune di Battipaglia per la realizzazione del parco stesso.

Dall'esame delle immagini si nota pure come la parte fronte strada del lotto abbia il vincolo di essere "fascia di rispetto stradale" per cui è impossibile ogni costruzione, tuttavia, la sua area può essere computata come zona D2. 1, cioè l'area occupata dalla fascia di rispetto stradale contribuisce a costituire l'area D2. 1 rispetto alla quale vengono stimati gli indici di superficie coperta e di volume realizzabili nel lotto.

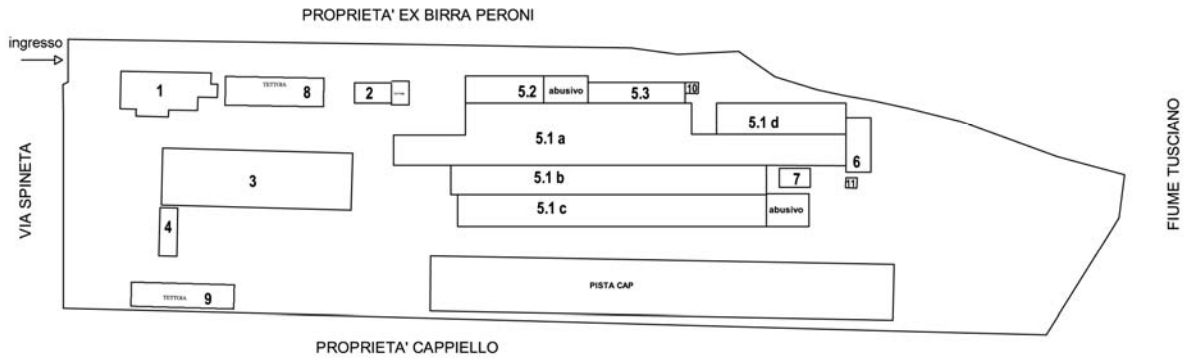
#### **A 4. Descrizione degli immobili**

Il complesso industriale costituente la TRACI S.p.A è sito in via Spineta 22 del comune di Battipaglia (SA), ad esso si ha accesso mediante un cancello elettrico che immette nell'area parcheggio, si procede poi tramite un'altra sbarra che governa il traffico viario verso i capannoni di produzione dei manufatti in cav ed in cap. L'area adibita a parcheggio è pavimentata con marmettoni di cemento su cui con vernice bianca vengono indicati i posti auto, l'area carrabile costituita da una strada che gira intorno all'azienda è asfaltata con tappetino bituminoso.

L'area su cui sorge lo stabilimento è una fascia stretta è lunga, che da via Spineta giunge fino al fiume Tusciano, sulla sinistra vi è l'area di proprietà dello stabilimento ex Birra Peroni e sulla destra l'area di proprietà Capiello. La separazione con lo stabilimento ex Birra Peroni avviene mediante un muro alto circa 2 m, mentre dalla proprietà Capiello mediante un muretto alto circa 60 cm su cui si erge una rete metallica retta da dei profilati in ferro, sul prospetto principale la recinzione è costituita da un muretto alto circa 60 cm da cui fuoriescono delle aste prefabbricate distanti l'una dall'altra circa 10 cm per un'altezza totale di circa 2m.

Il complesso si articola in una serie di immobili ognuno dei quali assolve a delle funzioni, seguirà la descrizione dei seguenti immobili:

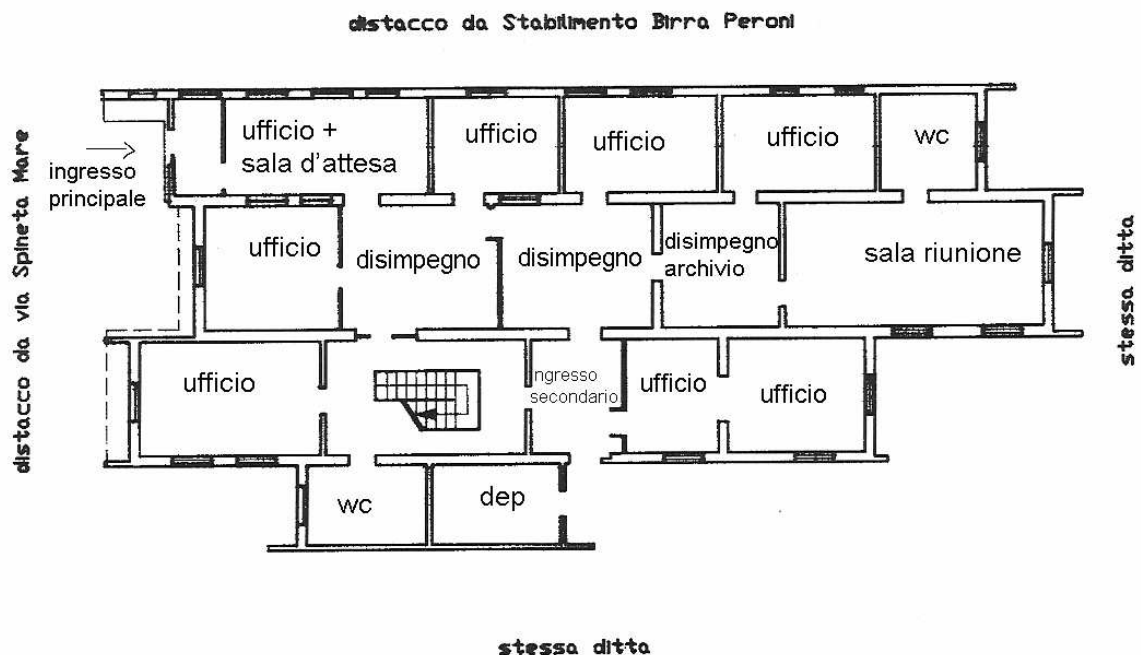
- 1) Palazzina uffici;
- 2) Palazzina ufficio tecnico;
- 3) Capannone adibito alla realizzazione di travi precomprese a T e tegoloni TT;
- 4) Capannone deposito;
- 5) Capannone multifunzionale:
  - 5.1) Realizzazione di manufatti in CAV
    - a) realizzazione pannelli
    - b) lavorazione del ferro di carpenteria
    - c) realizzazione pannelli e pilastri;
    - d) realizzazione travi e pilastri;
  - 5.2) Officina ad uso dell'azienda;
  - 5.3) Servizi (spogliatoio, mensa e deposito ferramenta);
- 6) Locale compressori e depositi;
- 7) Locale deposito casseri e locale Caldaia;
- 8) Tettoia per veicoli adiacente la palazzina uffici;
- 9) Tettoia per ricovero prodotti finiti, posta sul confine con la proprietà Capiello.
- 10) ex Cabina elettrica
- 11) Alloggiamento distributore gasolio



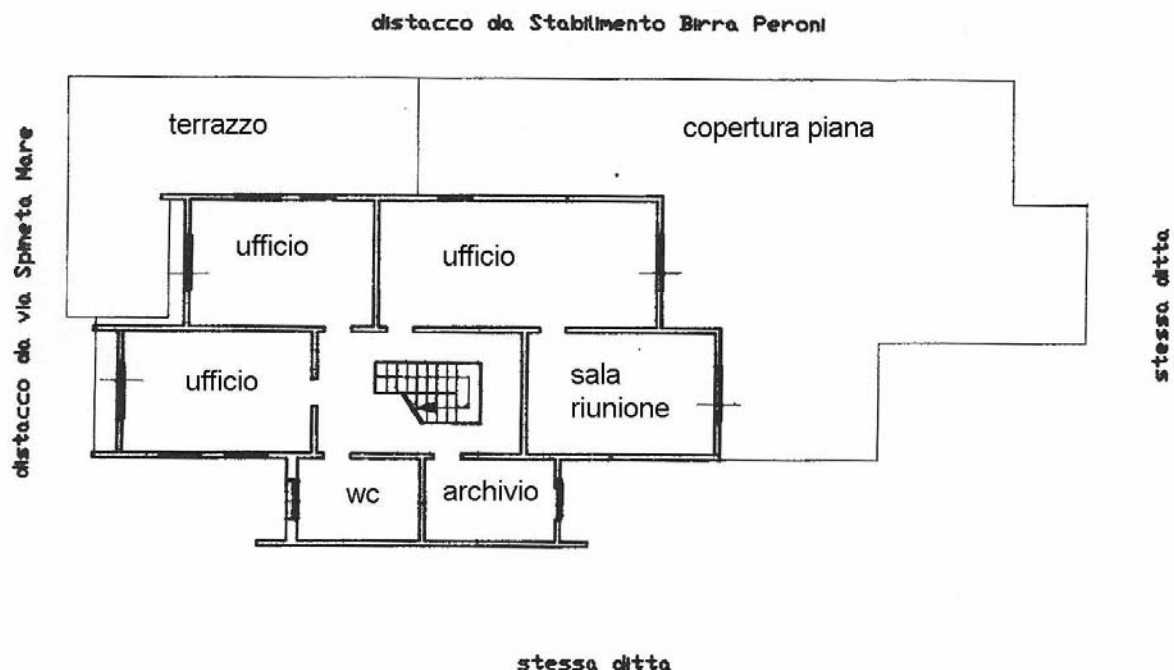
### 1) PALAZZINA UFFICI

La palazzina destinata agli uffici amministrativi della ditta TRACI S.p.A è posta nella parte iniziale dell'area dello stabilimento, prospetta infatti su via Spineta, essa è costituita da un piano terra ed un piano primo di cui parte è semplicemente una copertura piana facilmente ispezionabile e parte è adibita a terrazzo, vi è infatti a protezione dell'area un parapetto in ferro. E' realizzata con struttura reticolare in cemento armato e solai latero cemento con tamponamenti prefabbricati. I due piani sono collegati tra loro mediante una scala con struttura portante in acciaio e gradini e parapetto in legno. Presenta due wc al piano terra di cui uno a servizio della sala riunioni, l'altro a servizio dei vari uffici, ed un wc al piano primo a servizio dei tre uffici e di una seconda sala riunione. Oltre all'ingresso principale ha un secondo ingresso in diretta comunicazione con l'area di lavoro, la distribuzione in pianta dei vari ambienti è meglio chiarita dai grafici seguenti

### PIANTA PIANO TERRA



## PIANTA PIANO PRIMO



Al piano terra vi è, inoltre, un locale deposito accessibile dall'esterno.

La superficie al piano terra comprensiva dei muri esterni risulta essere pari a 298 mq, mentre al piano primo si sviluppa per 142 mq, entrambi gli ambienti presentano un'altezza utile interna di 2.80 m.

Le finiture sono costituite da pavimenti sono in gres ceramico, mentre per i wc troviamo pavimenti e rivestimenti in ceramica con servizi igienici in ceramica, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi interni ed esterni sono in alluminio. Gli uffici risultano dotati di impianto elettrico, idrico di carico e scarico, citofonico, impianto d'allarme, impianto telefonico e di condizionamento nei vari ambienti.

### 2) PALAZZINA UFFICIO TECNICO

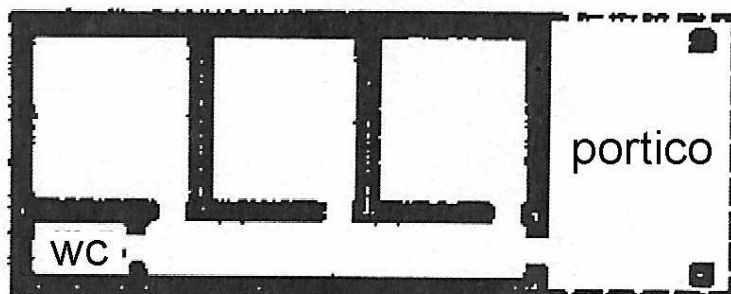
La palazzina degli uffici tecnici, della superficie di circa 72 mq ed altezza utile di 3 m, è stata realizzata con reticolo di travi in c.a, tompagnata ed intonacata sia esternamente che internamente. Al di sopra del solaio di copertura è stata realizzata una copertura a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di laterizio la quale migliora la coibenza dell'ufficio stesso. Dinanzi all'ingresso presenta un portico a copertura piana realizzato sempre con struttura portante in cemento armato e solaio latero cementizio impermeabilizzato superiormente con guaina bituminosa della superficie di circa 40 mq. L'ufficio planimetricamente si presenta con un piccolo ingresso che immette subito nell'ufficio costituito da un unico ambiente e da cui si ha accesso al wc a servizio dello stesso ed ad un'area adibita alla stampa degli elaborati ed ad un piccolo deposito.



I pavimenti sono in graniglia, gli infissi esterni in alluminio protetti da inferriata in ferro, inoltre, essi risultano dotati di impianto elettrico, idrico di carico e scarico, citofonico, impianto telefonico e di condizionamento.

Dall'analisi della documentazione presso l'ufficio tecnico si nota come in realtà l'ufficio tecnico originariamente in base alla **Concessione Edilizia prot. n. 11831/80 del 03/09/1982** rilasciata al sig. Traci Francesco per l'esecuzione delle opere di ampliamento risultasse adibita a mensa degli operai, come pure tale è la sua destinazione d'uso nella concessione in sanatoria **N. 04321/95 del 30/09/1999** in cui è presente la descrizione dei vari corpi di fabbrica. In virtù di questo si comprende perché essa risulti accatastata come mensa operai e dalla planimetria catastale si nota pure che essa aveva una distribuzione interna diversa, infatti, sono state eliminate delle pareti, per chiarezza espositiva si riporta la pianta catastale:

### mensa operai



Allo stato attuale quindi vi è una diversa distribuzione interna ed una diversa destinazione d'uso ed un accatastamento che ha una distribuzione interna diversa da quella reale, per regolarizzare il tutto è necessario una DIA in sanatoria per la realizzazione di opere interne che comporta una multa

minima di € 516 ed è possibile farla anche se siamo in area con vincolo paesaggistico in quanto si tratta di opere che non hanno comportato aumenti di volumetria, successivamente bisognerà rifare il Docfa per il nuovo accatastamento della distribuzione interna.

### 3) CAPANNONE ADIBITO ALLA REALIZZAZIONE DI TRAVI PRECOMPRESSE a T e TEGOLONI TT

Il capannone adibito alla realizzazione di Travi e Tegoloni Precompresi a T e TT è sito nella parte iniziale del complesso industriale, infatti anch'esso prospetta su via Spineta, esso ha una Superficie coperta di circa 1042 mq ed un'altezza di circa 6 m.

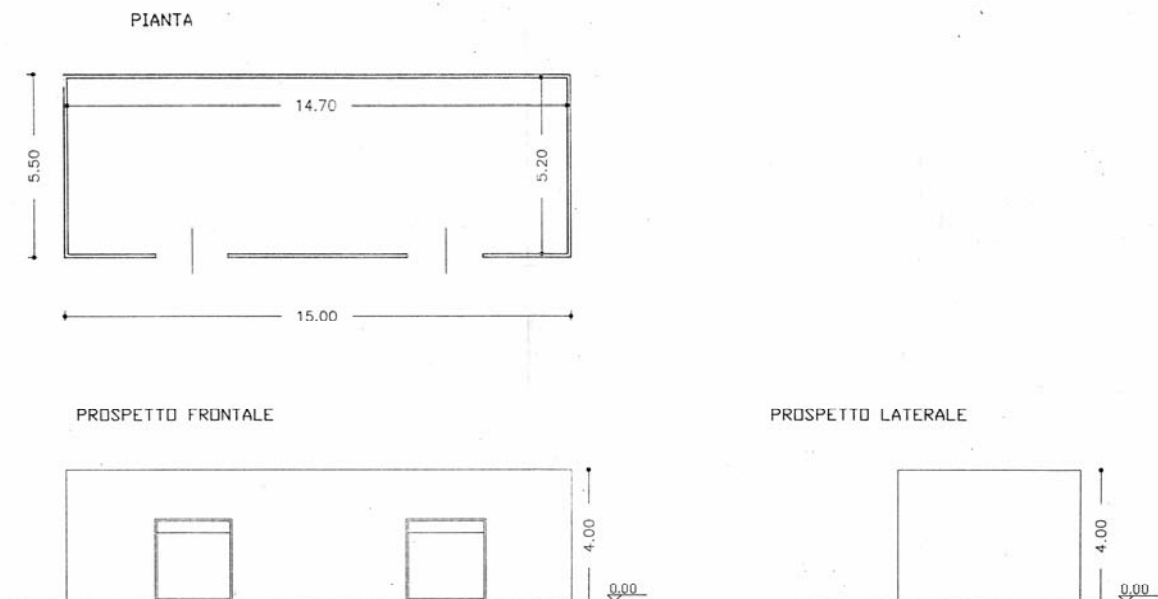
E' stato realizzato con Travi e pilastri prefabbricati, tompagnato con pannelli prefabbricati e copertura con lastre ondulate di cemento amianto. Le finestre sono realizzate in profilati metallici tubolari e sono inserite ad incastro sui pannelli. Presenta sul prospetto principale che affaccia su via Spineta un portone scorrevole di m 5, mentre su entrambi i prospetti laterali due aperture sempre larghe 5m con serranda avvolgibile elettricamente. Sul fondo presenta una piccola apertura che consente il passaggio della benna su rotaie per il getto del calcestruzzo.

E' dotata di impianto elettrico, di impianto di adduzione e scarico delle acque, di impianto di aria compressa. Le macchine presenti all'interno verranno analizzate nella paragrafo destinato alla stima dei beni mobili.

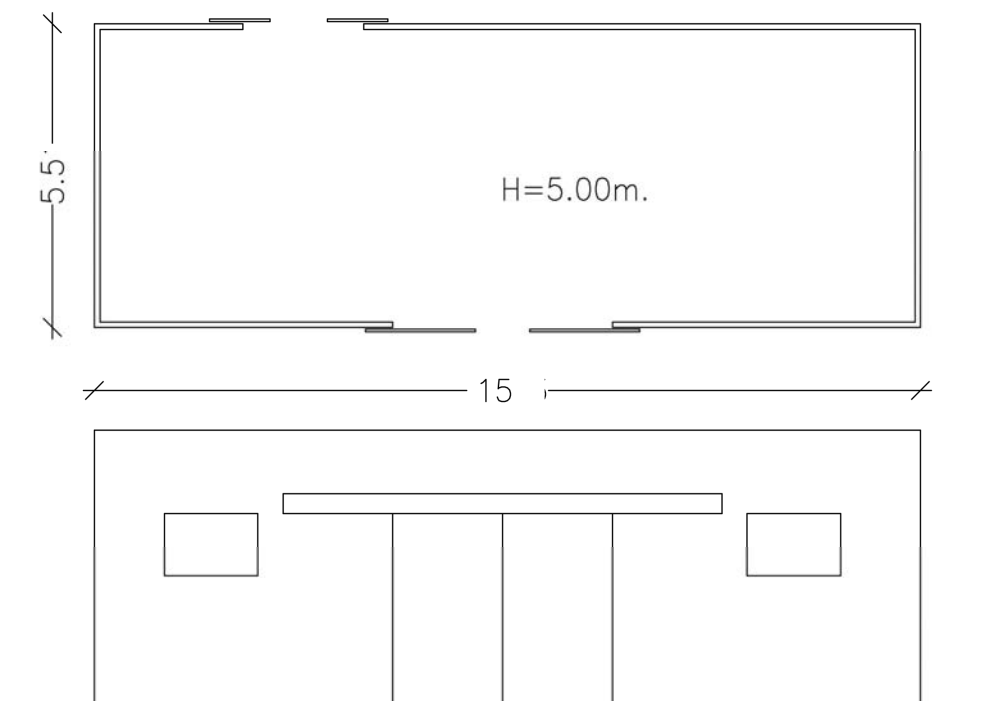
### 4) CAPANNONE DEPOSITO

Il capannone è chiamato così in quanto attualmente è adibito a deposito, tuttavia, si specifica che esso sia nella concessione in sanatoria che nella planimetria catastale è indicato come officina impianti elettrici.

Tale edificio è stato sanato con la concessione in sanatoria **N. 04321/95 del 30/09/1999**, i grafici di progetto allegata alla richiesta di condono illustrano l'edificio nel modo seguente:



allo stato attuale esso si presenta così:



Dal confronto si nota come oltre ad una differenziazione nei prospetti, ci sia un aumento di volumetria dovuto ad una maggiore altezza che è di 5 m anziché 4 m.

Tale disuniformità si può sanare ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001 in quanto esso consente di avere un permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale articolo è applicabile in quanto si è al di fuori della fascia dei 150 m dalle sponde del fiume, quindi, non vi è il vincolo paesaggistico secondo cui "l'autorizzazione paesaggistica" non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione. Dopo la sanatoria è necessario il nuovo accatastamento con le reali dimensioni.

L'edificio è stato realizzato interamente in cemento armato precompresso e presenta una superficie coperta di 82.50 mq, un portone in alluminio ad ante scorrevoli sul prospetto principale ed uno più piccolo nella parte posteriore, sia sul prospetto principale che posteriore presenta degli infissi in alluminio, posti nella parte alta per cui non è possibile l'affaccio, per finire è dotato di impianto elettrico.

#### 5.1 a) CAPANNONE PER LA REALIZZAZIONE DI PANNELLI IN CAV

Tale capannone costituisce una parte del capannone multifunzionale definito col n. 5 che è stato suddiviso sia per le diverse lavorazioni che si eseguono al suo interno sia perché presenta diverse tipologie costruttive dovute ai vari ampliamenti succedutesi nel tempo.

La parte di capannone “5.1 a” ha una struttura costituita da pilastri in cemento armato collegati tra loro con travi in acciaio, presenta, inoltre, a partire dall'ingresso prospettante su via Spineta, diverse tipologie di copertura sulle due campate longitudinali di cui è costituito:

nella prima campata, quella fiancheggiante l'officina meccanica:

- per una lunghezza di 20 m presenta una copertura in lastre ondulate di cemento amianto poggianti sulle travi reticolari di bordo, poste ad un'altezza di circa 7.5 m da terra,
- nella restante parte la copertura è una volta a botte ribassata, la cui struttura portante è costituita da tralicci in acciaio a forma di arco ribassato sui quali poggiano dei travetti precompressi in calcestruzzo prefabbricato. Sui travetti, per finire, è posto il manto di copertura costituito da lastre ondulate di cemento amianto, questa seconda parte presenta un'altezza alla gronda di circa 7.6 m ed al colmo di 9 m.

Nella seconda campata, fiancheggiante la prima:

- per una lunghezza iniziale di circa 17.70 m presenta una copertura in lastre ondulate di cemento amianto posta ad un'altezza di circa 9 m da terra,
- segue per altri 25 m una copertura in lastre ondulate di cemento amianto poggianti sulle travi reticolari di bordo, posta ad un'altezza di circa 7.5 m da terra,
- per finire ritroviamo la copertura con volta a botte ribassata precedentemente descritta

la superficie coperta totale è di circa 2000 mq

## **5.2 b) CAPANNONE PER LA LAVORAZIONE DEL FERRO DI CARPENTERIA**

Tale parte di capannone fiancheggia quello precedentemente analizzato, non vi sono infatti tamponamenti di separazione tra i due, tranne che nella parte iniziale dove come nel caso precedente vi è una diversificazione nella copertura, infatti, ritroviamo

- nella parte iniziale, per una lunghezza di 24.70 m una copertura in lastre ondulate di cemento amianto posta ad un'altezza di circa 7.5 m
- segue sino alla fine della campata una copertura intervallata da lastre di plexiglas e lastre ondulate di cemento amianto al fine di consentire una maggiore illuminazione dell'ambiente di lavorazione posta ad un'altezza di circa 6.75 m da terra

In tale reparto avviene la lavorazione della carpenteria metallica che praticamente viene di volta in volta posizionata nei casseri prima del getto del calcestruzzo.

## **5.1 c) CAPANNONE PER LA REALIZZAZIONE DI PANNELLI e PILASTRI IN CAV**

In adiacenza al capannone per la lavorazione del ferro ritroviamo quello per la realizzazione di pannelli e pilastri, parte di esso è stato costruito a seguito della concessione in **Concessione Edilizia prot. n. 11831/80 del 03/09/1982** rilasciata al sig. Traci Francesco per l'esecuzione delle opere di ampliamento e parte a seguito della concessione in sanatoria **N. 04321/95 del 30/09/1999**, come già

anticipato vi è una parte abusiva lungo la parte terminale di tale campata che non può essere sanata per cui non se ne tiene conto nella descrizione.

Tale parte di capannone è separata da quella adiacente mediante pannelli prefabbricati con finestre in essi incassate in quanto un tempo costituivano la parte esterna dell'edificio, il passaggio da un reparto all'altro avviene mediante due vani di passaggio, tale parte di capannone privo di qualunque chiusura sia all'inizio che alla fine della campata longitudinale, mentre lungo il prospetto esterno presenta due portoni con serranda in alluminio avvolgibile elettricamente. Tale manufatto come i precedenti è stato realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso, con finestre realizzate in profilati metallici tubolari inserite ad incastro sui pannelli e copertura con lastre ondulate di cemento amianto posta a 6.45 m da terra, la superficie coperta dello stesso è pari circa a 954 mq.

#### **5.1 d) CAPANNONE PER LA REALIZZAZIONE DI TRAVI IN CAP e PILASTRI IN CAV**

Tale parte di capannone si sviluppa sulla prima campata del capannone individuato come 5.1 a) – CAPANNONE ADIBITO ALLA PRODUZIONE DI PANNELLI – tuttavia risulta separato da quest'ultimo in quanto tra loro è interposto l'impianto di Betonaggio per la realizzazione della graniglia, la quale è un tipo di finitura dei pannelli di tamponamento prefabbricati. L'edificio risulta realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso, con finestre realizzate in profilati metallici tubolari inserite ad incastro sui pannelli e copertura con lastre ondulate di cemento amianto posta a circa 8 m da terra, la superficie coperta dello stesso è pari circa a 473 mq.

Tutti i reparti del manufatto 5.1 (a, b, c, d) presentano un pavimento in cemento armato di tipo industriale, sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico e di raccolta delle acque di lavaggio, inoltre, le strutture portanti delle stesse sono dimensionate per supportare il peso delle gru a ponte presenti in numero minimo di due in ognuno di essi.

#### **5.2) OFFICINA AD USO DELL'AZIENDA**

Tale parte di capannone, realizzato a seguito della concessione in sanatoria **N. 04321/95 del 30/09/1999**, è attigua ai reparti di lavorazione, in esso sono presenti macchine per la lavorazione del ferro, esso presenta la stessa tipologia costruttiva dei precedenti capannoni analizzati, infatti, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso, con finestre realizzate in profilati metallici tubolari inserite ad incastro sui pannelli e copertura con lastre ondulate di cemento amianto posizionate con una leggera pendenza, presenta infatti al colmo un'altezza di 7 m ed alla gronda che prospetta sul lato esterno, un'altezza di 6.50 m da terra, la superficie coperta dello stesso è pari circa a 205 mq. Presenta un pavimento in cemento armato di tipo industriale, l'impianto elettrico e la struttura portante è stata dimensionata per supportare il peso delle gru a ponte presenti in esso.

#### **5.3) SERVIZI (SPOGLIATOIO, MENSA E DEPOSITO FERRAMENTA)**

Tale zona del capannone è posta lungo la stessa campata dell'officina, essa è a diretto contatto con l'ambiente lavorativo e con l'esterno, diversamente dai capannoni è realizzata in opera, con copertura

ad una falda inclinata avente manto di copertura in tegole, esso presenta una superficie coperta di 194 mq ed un'altezza alla gronda di 3m. Tale reparto risulta suddiviso in tre ambienti, lo spogliatoio e bagno dipendenti, il reparto mensa che da accesso anche all'esterno ed il deposito ferramenta. I vari ambienti sono dotati di impianto elettrico, pavimento in graniglia, infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato. I bagni risultano rivestiti in monocottura.

#### **6) LOCALE COMPRESSORI E DEPOSITI;**

Tale manufatto sorge nella parte terminale del complesso industriale, ha una superficie coperta di circa 132 mq ed un'altezza utile di circa 3.10 m, è stato realizzato in muratura successivamente intonacato sia internamente che esternamente, presenta una solaio di copertura piano impermeabilizzato con guaina bituminosa. La parete relativa ad i locali compressori è direttamente in contatto con il capannone di lavorazione, sia gli infissi interni che esterni sono di tipo metallico ed il pavimento è in cemento di tipo industriale.

#### **7) LOCALE DEPOSITO CASSERI E LOCALE CALDAIA**

I due locali posti nella parte terminale dello stabilimento, sono contigui e separati l'uno dall'altro con una muratura in blocchi di lapillo. Il locale deposito casseri risulta realizzato con dei pannelli prefabbricati a formare le pareti portanti su cui è poggiato un tegolone in precompresso per la riparazione dell'ambiente stesso dalle intemperie, sul fronte principale non presenta alcuna forma di chiusura. Al locale caldaia, invece, posto sul retro si ha accesso mediante una porta scorrevole in ferro, esso presenta sia le pareti di confine esterne che la copertura in elementi prefabbricati. L'intero ambiente ha una superficie coperta di circa 56 mq ed un'altezza di circa 5 m.

#### **8) TETTOIA PER VEICOLI ADIACENTE LA PALAZZINA UFFICI**

Tettoia adiacente la palazzina uffici costituita da pilastri in c.a collegati da travi in acciaio su cui sono poggiate lastre ondulate di cemento amianto dello stesso tipo di quelle presenti sui capannoni, su una estremità della struttura la copertura è mancante, essa risulta alta da terra 2.30 m e copre in totale una superficie di circa 272 mq

#### **9) TETTOIA PER RICOVERO PRODOTTI FINITI, POSTA SUL CONFINE CON LA PROPRIETÀ CAPPIELLO**

Tettoia adiacente la proprietà Capiello, come la precedente è stata sanata a seguito della concessione in sanatoria **N. 04321/95 del 30/09/1999**, essa all'epoca della sanatoria presentava la stessa tipologia costruttiva della precedente cioè risultava costituita da pilastri in c.a collegati da travi in acciaio su cui erano poggiate lastre ondulate di cemento amianto. Essa risultava alta da terra 2.30 m e copriva in totale una superficie di circa 135 mq, oggi invece, risulta diversa, in pratica i pilastri in cemento sono stati prolungati con altri in acciaio e questi ultimi risultano collegati da travi in acciaio

su cui poggiano lastre ondulate di cemento amianto per una superficie coperta totale di 242 mq. Questa nuovo stato di fatto va regolarizzato.

#### **10) ex CABINA ELETTRICA**

Tale corpo ha una struttura in muratura intonacata e tinteggiata con solaio di copertura piana, ha una superficie di 14 mq, un'altezza di circa 7 m, con un ingresso costituito da una porta in ferro

#### **11) ALLOGGIAMENTO DISTRIBUTORE GASOLIO**

Corpo di fabbrica realizzato con elementi prefabbricati poggianti su un massetto in c.a. ed avente solaio di copertura piano, presenta il prospetto principale privo di infissi, ha una superficie in pianta pari a circa 11 mq ed un'altezza utile di 2.7m.

### **A. 5 Stima degli Immobili**

Prima di procedere alla stima degli immobili sono state fatte delle considerazioni che interessano il complesso industriale proprio per l'area su cui insistono:

Il comune di Battipaglia nell'anno 2005 ha approvato la variante al PRG individuando lungo Via Spineta l'area PIP del comune stesso, tale variante prevede nuove aree da destinarsi ad attività produttive e un adeguamento di quelle esistenti a cui l'area della ditta TRACI S.p.A appartiene.

L'area su cui sorge il complesso TRACI S.p.A, acquisita dal sig. Traci Francesco a seguito dei due atti di compravendita avvenuti negli anni 1968 e 1976 ammonta a 24470 mq, di tale superficie oggi a seguito della Variante al PRG del 2005, circa 3500 mq saranno destinati a parco fluviale, di conseguenza in un futuro prossimo tale superficie verrà espropriata dal comune per la realizzazione del parco stesso, a tale area è stato dato un valore di 30 €/mq, presumibile valore di esproprio, in quanto l'area sarà sistemata semplicemente a verde non essendo possibile alcuna forma di costruzione e quindi nella valutazione di esproprio sarà assimilabile ad area agricola.

Dall'area di 24470 mq sottraendo l'area destinata a parco rimangono circa

$(24470 - 3500) \text{ mq} = 20970 \text{ mq}$  di superficie fondiaria " Sf"

su cui è possibile applicare gli indici di costruzione dettati dalle norme di attuazione della variante al PRG che vengono appresso estrapolati dalle PARTE III – Norme e parametri urbanistici dell'Elaborato n. 7.a " RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE" della Variante al PRG del 2005:

### PARTE III - NORME E PARAMETRI URBANISTICI

La variante urbanistica al PRG, finalizzata all'ampliamento e adeguamento della zona "D2" modifica i seguenti parametri urbanistico edilizi e specifica ulteriori norme di attuazione.

sigla	Parametri	attuali	variante
Du	Destinazione d'uso	S.P A.C L.S L.A I.I	Art. 7
If	Indice fabbr. Fond.	2,00 mc/mq	Art. 8
Sml	Superficie minima del lotto fond.	5.000 mq	1.500 mq
Ic	Indice di Copertura	0,30 Mq/mq	0,50 mc/mq
Hmax	Altezza massima edifici	14,0 mt	7,5 mt.
De	Distacco minimo dagli edifici	20,0 mt	15,0 mt
Dc	Distacco minimo dai confini	10,0 mt	7,50 mt
PI	Parcheggio nel lotto	8/100 mq / mc	35% Sf
Sa	Strumento di attuazione	Lottizz. convenzionata	PIP – P.P
Ade	Fabbricazione in aderenza	Su un solo lato	Su un solo lato
D pf	Distanza pareti finestrate edificio	D min - ml. 10	10,0 ml
D cs	Distanze dai cigli e fili stradali	D.M. 1444/68	Codice Strada
One	Oneri proprietari – P.P. e P di L	Min 15% Ft viabilità	Norme piani attuativi
<b>Destinazioni d'uso</b>			
S.P. studi professionali – A.C. – Attrezzature commerciali – L.S. Laboratori sussidiari per attività commerciali – L.A. Laboratori artigianali – I.A. Impianti Artigianali - I.I. Impianti Industriali			

come indice di Fabbricazione Fondiaria "If" si rimanda all'art. 8 nel quale si legge:

**art. 8 ( tipologia edilizia e volume insediabile)** – L'intervento costruttivo deve avvenire entro i limiti delle superfici max coperte e dell'altezza max di 7.5 m - pertanto la volumetria ammissibile è quella risultante dall'applicazione dei due parametri Altezza max e superficie coperta massima.

Il "Comparto D2.1" su cui l'area Traci insiste è governato dall'art. 18

#### **art. 18 Trasformazione dei suoli e strumenti di attuazione –**

la variante al PRG suddivide il comprensorio D2 in due distinti comparti di intervento:

- Comparto "D2.1", già consolidato di completamento e adeguamento in cui il rilascio di permesso di costruire è corredato dalla stipula di una convenzione con cui stabilire eventuali oneri e prescrizioni a carico del proprietario al fine di inserire, il complesso produttivo, in maniera organica secondo la nuova zonizzazione della variante al PRG e nel rispetto degli oneri previsti dal vigente PRG

Sugli edifici e complessi produttivi esistenti, regolarmente assentiti, sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione ( compresa la demolizione e ricostruzione delle superfici esistenti) nei limiti previsti dalla nuova normativa di variante;
- ampliamenti nei limiti consentiti dalle nuove norme di variante.

In base alla superficie fondiaria a disposizione Sf = 20970 mq è possibile realizzare sul lotto circa 10450 mq di superficie coperta, i corpi di fabbrica realizzati coprono circa 6920 mq di superficie, nello

stabilimento altre aree sono occupate da 3 impianti di betonaggio, da una pista su cui avviene la realizzazione di travi precomprese, da aree di stoccaggio, quindi tenendo conto sia della presenza di tali elementi sia delle fasce di rispetto fluviale e stradale, sia dei parametri urbanistici è possibile edificare ancora per una superficie coperta di 840 mq, a tale area è stato dato un valore di 100 €/mq. Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei corpi di fabbrica oggetto della presente stima, si è fatto riferimento al metodo diretto o sintetico. Il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare.

Si sono, quindi, reperiti dati, forniti dal mercato immobiliare, e si è formata una scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso.

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto che il complesso industriale sito alla via Spineta n. 22 del comune di Battipaglia (SA), è localizzato in una zona a prevalente destinazione industriale, inoltre, l'area è a circa 1 Km dal centro abitato da cui è separato dalla presenza del sottopasso della stazione ferroviaria e a circa 1 km dall'imbocco dell'autostrada.

Si è tenuto conto, inoltre, dello stato di fatto in cui si trovano gli edifici, precedentemente descritti e si è pervenuti alla determinazione di vari prezzi diversi a seconda del manufatto considerato che vengono appresso riassunti in una serie di tabelle:

**tab 1. STIMA CORPI DI FABBRICA**

<b>CORPI</b>	<b>AREA</b>	<b>ALTEZZA</b>	<b>VOLUME</b>	<b>STIMA UNITARIA</b>	<b>STIMA TOT</b>
	<b>mq</b>	<b>m</b>	<b>mc</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
Ufficio piano terra	298	3.05	908.90	1000.00	298000.00
ufficio piano primo	142	3.05	433.10	1000.00	142000.00
ufficio tecnico	72	3	216	1000.00	72000.00
Capannone TT	1042.5	6.53	6807.53	600.00	625500.00
Capannone deposito	82.5	5	412.5	500.00	41250.00
capannone pannelli	2036	7.6	15473.6	500.00	1018000.00
capannone ferro	894	6.75	6034.5	500.00	447000.00
capannone pannelli e pilastri	954	6.45	6153.3	500.00	477000.00
capannone trave + pilastri	397	8	3176	500.00	198500.00
Capannone officina	205	6.75	1383.75	600.00	123000.00
servizi: mensa deposito spogliatoio	194	3	582	400.00	77600.00
locale compressori e depositi	132	3	396	350.00	46200.00
caldaia + deposito	56	4	224.00	300.00	16800.00
ex cabina elettrica	14	7	98	200.00	2800.00
Alloggiamento distributore gasolio	11	2.7	29.7	300.00	3300.00
vasca chiarificazione acque	87			100.00	8700.00
abuso capannone officina	-116	6.75	-783	200.00	-23200.00
abuso capannone pannelli e pilastri	-134.5	6.45	-867.525	200.00	-26900.00
<b>totali</b>	<b>6366.5</b>	<b>89.08</b>	<b>40678.35</b>		<b>3547550.00</b>

**tab 2. STIMA TETTOIE**

CORPI	AREA			STIMA UNITARIA	STIMA TOT
	mq			€/mq	€
14	272			100.00	27200.00
15	242			100.00	24200.00
16	40			200.00	8000.00
cabina elettrica					10000.00
<b>totali</b>	<b>554</b>				<b>69400.00</b>

**tab 3. STIMA AREE**

Aree	AREA	ALTEZZA	VOLUME	STIMA UNITARIA	STIMA TOT
	mq	m	mc	€/mq	€
area edificabile	840			100.00	84000.00
area destinata a parco fluviale	3500			30.00	105000.00
<b>totali</b>	<b>4340</b>				<b>189000.00</b>

**tab 4. STIMA TOTALE IMMOBILI**

IMMOBILI	STIMA
	€
CORPI DI FABBRICA	3547550.00
STIMA TETTOIE	69400.00
AREE	189000.00
<b>STIMA TOT</b>	<b>3805950.00</b>

Il valore dell'intero complesso immobiliare ammonta a € 3.805.950/00 che in cifra tonda diventa **€ 3.800.000/00** (dico euro tremilionioottocento/00) tenendo conto della presenza di alcuni abusi da sanare, dell'area demaniale da sdemanializzare e del conseguente accatastamento da farsi.

## Stima dell'area su cui insiste il complesso TRACI S.p.A. secondo il metodo del VALORE DI TRASFORMAZIONE

La TRACI Spa sorge lungo via Spineta, a circa 2 Km dal centro abitato.

Tale zona, a seguito della variante al PRG del 2005, è stata individuata quale area per gli insediamenti produttivi in cui sono ammissibili attività di tipo industriale, artigianale, commerciale.

Si è voluto eseguire una valutazione dell'area su cui insiste il complesso TRACI S.p.A. secondo il metodo del **Valore di Trasformazione** considerando, quindi, l'abbattimento delle strutture esistenti e la realizzazione ex novo di un manufatto a due piani, con il piano terra adibito ad attività commerciali ed il piano primo ad uffici, realizzato nel rispetto dei nuovi parametri urbanistici della Variante al PRG e tenuto conto che le attività commerciali hanno bisogno di maggiore superficie adibita a parcheggio.

L'area come visto non è edificabile lungo la fascia di rispetto stradale e lungo la fascia che individua la distanza di 50 m dal fiume Tusciano, in base a tali limiti e considerando che si ha a disposizione un'area produttiva **D2.1 - Attuale da completare ed adeguare pari a 20970 mq**

si ipotizza la costruzione di un manufatto di due piani con le seguenti caratteristiche:

edificio	Superficie coperta mq	altezza lorda m	volume mc
piano terra	8000	4.3	34400
piano primo	8000	3.2	25600

Si è proceduto, quindi, per la determinazione del Valore dell'area ad un'analisi dei costi necessari per la realizzazione dei nuovi volumi e dell'equivalente monetario dei capitali ottenibili dalla vendita dei volumi anzidetti

per realizzare gli stessi sono necessari i seguenti costi

		valore unitario	valore totale
costo di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa - piano terra	€/mq	700	5600000
costo di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa - piano primo	€/mq	700	5600000
costo terreno	€/mq	70	1467900
oneri di urbanizzazione - valutato a mc di costruzione piano terra	€/mc	6.92	238048
oneri di urbanizzazione - valutato a mc di costruzione piano primo	€/mc	6.92	177152
costo di costruzione valutato a corpo	€		150000
costo smaltimento manufatti preesistenti	€		2500000
oneri professionali	€		700000
interessi passivi	€		1643310
	<b>tot</b>	€	<b>18076410</b>
profitto imprenditore	€		3615282
	<b>TOTALE COSTI</b>	€	<b>21691692</b>
Valore di mercato piano terra al momento del suo completamento	€/mq	2500	16000000
Valore di mercato uffici al momento del loro completamento	€/mq	2000	12800000
	<b>TOTALE RICAVI</b>		<b>28800000</b>

Provvedendo, quindi ad attualizzare tanto i ricavi quanto i costi può determinarsi il valore attuale dell'area di sedime dello complesso industriale Traci.

In sintesi può dirsi che la formulazione matematica del Valore di Trasformazione impiegato come metodo di stima è la seguente:

$$V_{area} = \frac{V_{mt}}{(1+r)^n} - \frac{K_t}{(1+r')^{n'}}$$

in cui

$V_{mt}$  = Valore di mercato del manufatto edilizio realizzato al momento del suo completamento;

$K_t$  = Costi totali per la realizzazione del manufatto edilizio;

$r, r'$  = saggi di interesse relativi alle entità monetarie impiegate;

$n, n'$  = numero di anni prevedibili tra il tempo della stima ed il termine della trasformazione edilizia.

Ponendo:

$r = r' = 4.3 \%$

$n = n' = 4$  anni

si ottiene:

**$V_{area} = 6.006.604,04$  €** che in cifra tonda diviene  **$V_{area} = 6.000.000/00$  €** (*dico sei milioni di euro*)

## **B) Stima macchinari e impianti.**

### **B. 1 Individuazione macchinari e impianti**

La ditta "Traci S.p.A" produce manufatti prefabbricati in cemento armato precompresso e vibrato, le macchine necessarie a tale tipo di produzione sono individuabili in :

- Casseformi: strutture metalliche dove vengono alloggiare le armature che costituiscono l'anima degli elementi prefabbricati e successivamente avviene il getto del calcestruzzo che ha determinate caratteristiche a seconda delle prestazioni meccaniche a cui l'elemento prefabbricato deve rispondere;
- Macchine per la lavorazione del ferro per la realizzazione della maglia metallica presente all'interno degli elementi prefabbricati, ritroviamo:
  - cesoia per tondini d'acciaio;
  - piegaferri;
  - tagliarete per reti metalliche elettrosaldate;
  - piegarete per reti metalliche elettrosaldate;
- Macchine per la tesatura ed il rilassamento dei trefoli, necessarie per la precompressione degli elementi prefabbricati.

La precompressione viene data tendendo dei cavi d'acciaio particolari e molto resistenti chiamati trefoli, tramite le macchine tesatrici, successivamente viene effettuato il getto di calcestruzzo. Stagionato il calcestruzzo si procede al taglio dei trefoli stessi dopo avere effettuato prima il loro rilassamento, sarebbe molto pericoloso tagliare i trefoli prima del loro rilassamento. Tagliati i trefoli, questi tendono ad accorciarsi inducendo una forza, essa dà luogo alla precompressione dell'elemento prefabbricato. La precompressione aumenta le capacità di resistenza del calcestruzzo e di conseguenza grazie ad essa è possibile creare delle travi in cemento armato che riescono a coprire luci molto grandi che senza la precompressione sarebbe impensabile raggiungere.

- Centrali di betonaggio, luoghi dove avviene la realizzazione del calcestruzzo che è una miscela di cemento acqua ed inerti, a volte se si vuole raggiungere delle prestazioni particolari vengono aggiunte anche degli additivi;
- Gru a ponte occorrenti per la movimentazione sia delle armature che degli elementi prefabbricati essendo questi ultimi di peso notevole;
- Macchine per la pulizia dei casseri necessaria prima di effettuare un nuovo getto:
  - pompa disarmante;
- Macchine per la verifica della resistenza del Calcestruzzo che viene utilizzato per la realizzazione di elementi prefabbricati:
  - impastatrice, Slump Test, Recipienti calibrati, impianto vasca di stagionatura;
  - pressa provini, setacciatore, forno asciugatura inerti, bilance, personal computer per l'elaborazione dei dati
- Macchine presenti sia sul luogo di lavoro per la lavorazione del ferro sia in officina per eventuali manutenzioni ai casseri:
  - saldatrici, punzonatrici, seghe, trapani;

- Impianto di compressione dell'aria necessario per ottenere la movimentazione dei casseri e questi diano luogo al calcestruzzo vibrato.

## **B. 2 Premessa alla stima dei macchinari**

La stima di un qualunque bene è funzione della domanda e dell'offerta, nel caso di macchine per elementi prefabbricati (casseri) è bene sottolineare che l'acquirente è una persona molto particolare che difficilmente si adegua alla geometria dei casseri esistenti, infatti, i casseri presenti presso qualunque azienda di prefabbricati vengono in genere costruiti in base al progetto del prefabbricatore stesso.

Infatti, anche la forma gli elementi prefabbricati segue le mode del momento, inoltre, essi col passare degli anni raggiungono prestazioni e finiture sempre più elevate, non a caso le linee di lavorazione hanno una vita utile che va dai 6 – 12 anni.

Oltre alle diverse esigenze che maturano sul prodotto finito bisogna aggiungere che variano anche le modalità di lavorazione negli stabilimenti stessi, le condizioni di lavoro tendono ad essere sempre più sicure. Le lavorazioni attuali per l'ottenimento di prefabbricati in cemento armato sono tali che la movimentazione dei casseri avviene in maniera automatica o semi automatica, questo permette di ottenere un duplice risultato:

- permette ai lavoratori di lavorare in maniera più sicura in quanto si riduce al minimo l'utilizzo delle gru a ponte che sono molto pericolose;
- si aumenta la produzione e diminuisce anche la manodopera, altro dato importante visto i notevoli costi che ha quest'ultima.

Per finire bisogna aggiungere che oggi tutte le macchine, per potere essere utilizzate e vendute devono avere il marchio CE che è sinonimo di sicurezza, infatti, la presenza del marchio CE implica che per la macchina è stata fatta una valutazione dei rischi e si è cercato di eliminarli tutti e nel momento in cui è rimasto qualche rischio residuo, si cerca di eliminarlo mediante l'informazione e la formazione dei lavoratori dando tutte le prescrizioni scritte sui libretti di uso e manutenzione di cui ogni macchina è dotata.

Fatta la premessa è stata fatta una valutazione delle macchine e degli impianti presenti presso la ditta TRACI S.p.A , considerando lo stato di manutenzione, il livello tecnologico, la presenza di probabili acquirenti i quali appunto determinano il valore delle macchine stesse.

Si fa notare che la maggior parte delle macchine – casseri - presenti presso lo stabilimento hanno superato la vita utile dei 6-12 anni, vita utile che ha in genere una linea di produzione industriale, di conseguenza producono con meno sicurezza e con più manodopera rispetto a quelle attuali, sono inoltre mancanti del marchio CE ed hanno delle geometrie ben definite, quali appunto quelle che la ditta TRACI SpA aveva deciso di produrre. E' stata fatta una stima in base al valore di mercato tenendo conto, quindi, anche dei costi che il compratore deve supportare al momento dell'acquisto che consistono nello smontaggio, nel trasporto, nella manutenzione della stessa per il buon funzionamento, nella messa in sicurezza della macchina, nel rimontaggio, nell'apposizione della marchio CE, fasi queste molto onerose, con l'aggiunta che dopo aver sostenuto tali oneri deve comunque adattarsi ad una geometria ben definita. Nel momento in cui le macchine rimangono in

loco la stima fatta può essere aumentata del 10% in quanto, eliminato il trasporto, le altre fasi sono necessarie viste le condizioni in cui le macchine si trovano.

### B. 3 Stima macchinari e impianti

Effettuata la premessa, la sottoscritta procede alla redazione di una serie di tabelle in cui vi è la descrizione dei macchinari degli impianti e di altri beni mobili presenti presso la TRACI S.p.A. e della relativa valutazione scaturita da una analisi di mercato di beni analoghi:

Descrizione casseri presenti presso "TRACI S.p.A"	STIMA
	€
n. 1 banco dim. cm 380 x 4800 n. 1 banco dim. Cm 380 x 1200 n. 1 banco dimc cm 250 x 1200 n. 1 banco dim. Cm 250 x 2400 tutti completi di sponde fisse ribaltabili e sponde movibili avvitabili e magnetiche h18 e h20 completo di fermagetti	6000
n. 1 cassero autoreggente per trave gronda Lmax = 15 m completo di fermagetti	1500
n. 1 banco composto da 2 testate autoreggenti per travi Lmax = 12 m e lato per produzione pilastri sez 50 e 60 cm completo di fermagetti	4000
n. 1 cassero x produzione pilastri sez. 60 cm Lmax = 20 m completo di fermagetti	800
n. 1 cassero x produzione pilastri sez. 70 cm Lmax = 20 m completo di fermagetti e sponde mobili + fondello da 80 cm	800
n. 1 cassero autoreggente per tegolo TT Lmax= 52 m H var da 30 a 100 cm - GRANDIN completo di tutti i fermagetti e fondelli per la produzione completa di tutte le tipologie	50000
n. 1 cassero autoreggente per tegolo TT Lmax= 52 m H var da 30 a 40 cm - OGGICINE GUARINO completo di tutti i fermagetti e fondelli per la produzione completa di tutte le tipologie	20000
n. 2 Piste scoperte da 120 m cad per produzione CAP con n. 4 testate fisse da 450 T	25000
n. 4 sponde per produzione tegolo ZEPHIR complete di tutti i conci per la realizzazione di travi fino a 27 m e di n. 12 fermagetti	10000
n. 2 sponde per produzione trave a DOPPIA PENDENZA completa di tutti i conci per la realizzazione di travi fino a 27 m e di n. 12 fermagetti	5000
n. 4 sponde per produzione travi di BANCHINA Lmax = 12 m Hvar da 80 a 100 cm complete di n. 12 fermagetti per tipo	5000
n. 4 sponde per produzione travi sez. L convertibili in sez T, Lmax = 12 m H var da 60 a 110 cm completi di 30 fermagetti	5000

Casseri per Vasche imhoff (anello)	500
Cassero per cabina Lido	500
Cassero per cuccetta zootecnia	500
n. 3 casseri per pannelli autostabili L = 6 m	1000
<b>Stima totale</b>	<b>135600</b>

<b>Descrizione casseri presenti presso "INCA"</b>	<b>STIMA €</b>
n. 1 cassero per elemento vasca perimetrale H=270 completo di sponde intercambiabili per la produzione di elementi per vasche circolari e/o rettangolari con e senza canaline	2500
n. 1 cassero per elemento vasca elemento angolo H = 270	1000
n. 1 cassero per elemento vasca perimetrale H=370 completo di sponde intercambiabili per la produzione di elementi per vasche circolari e/o rettangolari	2500
n. 1 cassero per elemento vasca perimetrale H=370 completo di sponde intercambiabili per la produzione di elementi per vasche circolari e/o rettangolari	2500
n. 1 cassero per elemento vasca perimetrale H=370 completo di sponde intercambiabili per la produzione di elementi per vasche circolari e/o rettangolari	2500
n. 1 cassero per elemento vasca elemento angolo H = 370	1000
n. 1 cassero per elemento piastra	1000
n.1 cassero per elemento portone Dx H=370	500
n.1 cassero per elemento portone Sx H=370	500
n.1 cassero per elemento divisorio H=370	500
n.1 cassero per elemento piastra portone	700
n. 1 cassero per elemento vasca perimetrale H=600 completo di sponde intercambiabili per la produzione di elementi per vasche circolari e/o rettangolari	2500
n.1 cassero per elemento divisorio H = 600	1000
n. 1 cassero per Elemento Silos Perimetrale H=270	2500
n. 1 cassero per Elemento Silos Perimetrale H=270	2500
n. 1 cassero per Elemento Silos Perimetrale H=270	2500

n. 1 cassero per Elemento Silos centrale H=270	2500
n. 1 cassero per Elemento Silos centrale H=270	2500
n. 1 cassero per Elemento Silos angolo H=270	1000
n. 1 cassero per elemento piastra silos	1000
n. 2 elementi vasca centrali L= 3.2 m	4000
n. 1 cassero per Elemento pilastro autostabile sez 40 x 40 Hmax 950	1000
n. 1 cassero per Elemento pilastro autostabile sez 40 x 40 Hmax 950	1000
n. 1 cassero per Elemento pilastro autostabile sez 40 x 40 Hmax 950	1000
n. 1 cassero per Elemento pilastro autostabile sez 40 x 40 Hmax 950	1000
n. 1 cassero per Elemento pilastro autostabile sez 50 x 50 Hmax 950	1000
n. 1 casseri per elemento trave Spina H=90 cm L= 2150 cm	5000
n. 1 casseri per elemento trave Spina H= 70 cm L= 2000 cm	4000
n. 1 casseri per n. 6 elementi arcarecci L = 880 cm	400
n. 1 cassero casseri per elemento autostabili L = 200 cm H= 620/750 cm	700
n. 1 cassero casseri per elemento autostabili L = 200 cm H= 620/750 cm	700
n. 1 cassero per elemento cuccetta	500
n. 1 cassero per elemento coppella L= 950 cm	1000
<b>Stima totale</b>	<b>54500</b>

<b>Stima totale casseri</b>	<b>190100</b>
-----------------------------	---------------

<b>Impianto di betonaggio CAP</b>	<b>Stima a corpo</b>
<b>Descrizione</b>	<b>€</b>
Mescolatrice ORU 1,0 mc reso Quadro di comando mescolatrice impianto di carico inerti a raggi e catene N. 2 silos metallico 525 completo n. 2 serbatoi per acqua di lavaggio	15000

<b>Impianto di betonaggio Granigliati</b>	<b>Stima a corpo</b>
<b>Descrizione</b>	<b>€</b>
Mescolatrice Musella 0.75 mc Bilancia per cemento e inerti	

Quadro di comando manuale silos metallico 425 grigio completo di accessori e coclea silos 425 bianco completo di accessori e coclea impianto di carico inerti a catose	3000
---	------

<b>Impianto di betonaggio CAV</b>	<b>Stima a corpo</b>
<b>Descrizione</b>	<b>€</b>
Quadro comandi completo di PLC per gestione vagonetto e chiamate stazioni Vagonetto sospeso per trasporto cls bilancie per pesatura inerti e cemento silos polmone per cemento 425/525 completo di accessori e coclea silos metallico 425 completo di accessori e coclea silos metallico 525 completo di accessori e coclea silos metallico LECA completo di accessori e coclea impianto skipper per carico inerti in vasca completo di risalita a catose e nastri trasportatori impianto di carico additivo da cisterne in ferro completo di pompe e contaltri contaltri acque d'impasto vasche in cemento per raccolta inerti bilancia a nastro per pesa inerti Vasche cisterna acqua e pompe per il lavaggio impianto	5000

<b>Stima totale impianti di betonaggio</b>	23000
--	-------

<b>Macchine tesatrici e rilassamento trefoli</b>	<b>Stima</b>
<b>Descrizione</b>	<b>€</b>
Centralina oleodinamica per messa in tensione trefoli MIBA completa di tenditrice punta 06 e tenditrice punta 05 corsa 40 cm	3000
centralina oleodinamica miba per pistoni di rilassamento trefoli	2000
n. 2 centraline oleodinamiche per pistoni di rilassamento trefoli più movimentazione oleodinamica sponde e fondelli	2000
centralina oleodinamica per pistoni di rilassamento trefoli + movimentazione oleodinamica sponde fondelli autoreggente Spina	1500
n.1 Spingitrefoli contec completa di quadro e telecomando	5000
<b>Stima totale</b>	<b>13500</b>

<b>Macchine lavorazione ferro</b>	<b>posizine</b>	<b>Sima</b>
		<b>€</b>
piegaferrì oscam	pista cap	2000
cesoia oscam	pista cap	500
piegarete idraulica oscam	ferro	3000
tagliarete idraulica oscam	ferro	5000
piegaferrì oscam	ferro	3000
cesoia mod 18000 oscam	ferro	200
Piegaferrì Silla	ferro	200
piegarete oscam	tegoli TT	500

Piegaferri Silla	tegoli TT		50
Stima totale			<b>14450</b>
<b>Saldatrici</b>	<b>modello</b>	<b>quantità</b>	<b>Sima</b>
		<b>n</b>	<b>€</b>
Cemont	SV 333	6	2400
Cemont	SV 334	1	400
Cemont	SV 233	1	400
Cemont	SV 401	1	400
Cemont a filo	270T	1	1000
Cemont Inverter portabile		1	300
Sincolab	403	1	1000
Telwin linear	340	1	300
Stima totale			<b>6200</b>

<b>Macchine Officina</b>	<b>Sima</b>
	<b>€</b>
troncatrice Omera " MULTIMATIC"	200
Sega a Nastro ANBAS -TR-300	800
Trapano a Calamita BOSCH	300
Stima totale	<b>1300</b>

<b>Attrezzatura ausiliaria</b>	<b>Sima</b>
	<b>€</b>
6 Secchini in ferro su ru ruote	3000
20 Rastrelliere in ferro	250
2 portabobbine per trefoli	500
n. 7 Pompa disarmante TAIVER	5600
Vibratore ad ago F 45	500
caricabatterie	1500
Stima totale	<b>7600</b>

**CARROPONTI PRESENTI NELL'AZIENDA TRACI S.p.A.**

POSIZIONE	tipo	descrizione	matricola	portata	luce	stima
				t	m	€
<b>CAPPANONE TT</b>	SAMO	gru a ponte bitrave	M1409	20	17.24	12000
	DEMAG	gru a ponte bitrave	SA/2779/88	10	17.24	1500
<b>OFFICINA</b>	SAMO	gru a ponte monotrave	M2343	6.3	8.2	5000
<b>ZONA PANNELLI</b>	SAMO	gru a ponte bitrave	M1407	20	9	10000
	BRIGHI	gru a ponte monotrave	SA/1/141	3	9	2000
<b>ZONA TRAVI</b>	MELONI	gru a ponte bitrave	90013	16	9	5000
	BRIGHI	gru a ponte monotrave		3	9	500
<b>ZONA FERRO</b>	MELONI	gru a ponte monotrave	783182	6.3	8.5	2000
	MELONI	gru a ponte monotrave	780169	6.3	8.5	2000
	SAMO	gru a ponte monotrave	M1804	6.3	8.5	5000
<b>ZONA PANNELLI E PILASTRI</b>	SAMO	gru a ponte bitrave	M2344	16	9.7	10000
	SAMO	gru a ponte bitrave	M1408	20	9.7	10000
<b>PISTA CAP</b>	SAMO	gru a cavalletto + bilancino	M1989	25	17	30000
<b>STIMA TOTALE</b>						<b>95000</b>

<b>Laboratorio</b>	<b>Stima</b>
	€
Pressa provini R. M. U.	700
Setacciatore R.M.U. completo di serie setacci UNI - CONTROLS	500
Forno per asciugatura inerti Matest	500
Bilancia Vetta max 30 Kg	100
Bilancia di Precisione Ohaus max 2610 g	150
Personal computer completo. Tastiera, stampante, mouse schermo	250
tavoli da lavoro e armadi	150
recipienti calibrati, termometri e impianto vasca di stagionatura	100
Slump test	100
impastatrice elettrica	300
<b>Stima totale Laboratorio</b>	<b>2850</b>

<b>Impianti</b>	<b>Stima</b>
	€
Compressore ATLAS COPCO	2000
Compressore ATLAS COPCO GA 30	6000
Essiccatore	1500
Serbatoio d'aria Ceccato 10 atm	700
Serbatoio Gasolio completo di contaltri e display BIONDI - GRASSI da 9000 litri	5000
Gruppo elettrogeno da 180 KW	5000
Impianto acqua calda spogliatoi completo di bruciatore e serbatoio gasolio	1000
Impianto pozzo completo di pompa immersa caprai e impianto filtrazione acqua e autoclave a pressione	2500
Impianto pesa per autocarri COOP BILANCIAl port. Max 80000 Kg completo di computer	6000
<b>Stima totale</b>	<b>29700</b>

<b>Ufficio Tecnico</b>	<b>Stima</b>
	€
Scrivania ad L misure 80 x 380 cm completa di cassetiera, sedia poltroncina 626, telefono, computer Pentium 4 con supporto, monitor belinea 19", mouse	500
Mobile basso per immagazzinamento documentazione	100
Scrivania ad L misure 80 x 380 cm completa di cassetiera, sedia poltroncina 626, telefono	250
Tavolo da lavoro composto da 3 moduli misure 80 x 120 cm completa di cassetiera, 2 sedie poltroncina 636, un computer pentium 4, monitor HP 15" + mouse, un monitor samsung 17" + mouse	300
tavolo da riunione misure 115x240 cm completo di n. 7 sedie verdi	500
un armadio dim. 390 x 300x48 diviso in scomparti	200
n. 1 plotter HP getto d'inchiostro formato max AO	1000
stampante HP laserjet 5000 a toner formato max A3 completa di cassetto A4 e A3	200
Stampante Xerox a toner formato max A3 completa di cassetto A4	200
Frigorifero DAEWOOD	100
fotocopiatrice Ricoh aficio 1022	300
n. 2 condizionatori completi di unità esterna e telecomando il primo marca De Longhi da 12000 btu e l'altro marca Ferroli da 9000 btu	400
n. 2 armadi per stoccaggio documentazione	300
Tacheometro Geodimeter 600 completo di tre piedi, batterie, carica batterie, programma Cad & Pillar, stadia 5 m, prisma elettronico	1200
livello e squadro ottico completo di treppiedi	300
Pistola dinamometrica CONTEC completa di valigetta e accessori	500
<b>Stima totale</b>	<b>6350</b>

Varie	Stima
	€
Software centralino	100
Estintori n. 4 a polvere carrellati da 50 Kg, n. 9 a polvere da 6 Kg, n. 2 a polvere da 12 Kg	1500
monobox CAV (6 entrate, laboratorio, wc, magazzini vari)	10000
Plastificatrice	50
distruggidocumenti	50
rilegatrice	50
Computer, stampanti, monitor, e fotocopiatrici	2000
mobili uffici a corpo	20000
Bilancino per sollevamento e ribaltamento manufatti	200
Paranco a catena Tralift kg 1500 + alzatira Clever kg 1500 m 1.5	300
<b>Stima totale</b>	<b>34150</b>

Veicoli	Sima
	€
Autocarro Fiat 190 F35 tg SA 405881	5000
Autocarro Fiat 684 - SA 259023	1000
Autocarro Iveco Turbostar BE 513 GX	10000
n. 2 rimorchi su ruote	2000
Carrello LINDE 40 completo di accessori	4000
Carrello LINDE 60 completo di accessori	5000
Trattore Stradale per semirimorchi	4000
Opel Astra tg CW694VD	11000
<b>Stima totale</b>	<b>42000</b>

Tabella riassuntiva - Beni mobili	Sima
	€
casseri	190100
Impianti di betonaggio	23000
Macchine tesatrici e rilassamento trefoli	13500
Macchine lavorazione ferro	14450
Saldatrici	6200
Macchine Officina	1300
Attrezzatura ausiliaria	7600
Gru a ponte	95000
Laboratorio	2850
Impianti	29700
Ufficio Tecnico	6350
Varie	34150
Veicoli	31000
<b>Stima totale</b>	<b>466200</b>

Il valore dei beni mobili e degli impianti della ditta TRACI S.p.A ammonta a € 466.200/00 che in cifra tonda diventa € 466.000/00 (dico euro quattrocentosessantaseimila/00)

#### 4. CONCLUSIONI

Il complesso industriale della ditta TRACI Spa in via Spineta n. 22 del comune di Battipaglia (SA), è sorto a seguito di ampliamenti successivi ed insiste nella zona individuata dalla variante al PRG del 2005 quale area per gli insediamenti produttivi e precisamente la **D2.1 - Attuale da completare ed adeguare**, per esso sono state varie valutazioni appresso elencate:

A seguito della stima basata sul metodo del valore di mercato degli immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima è scaturito che:

**- il valore di mercato del complesso industriale ammonta a € 3.800.000/00**

Successivamente è stata fatta una seconda stima basata sul metodo del valore di trasformazione. Poichè gli immobili distano a soli due Km dal centro abitato si è ipotizzato di realizzare una ristrutturazione urbanistica dell'intera area mediante l'abbattimento di tutto il complesso industriale esistente e la ricostruzione ex novo di un complesso costruito su due piani della superficie coperta di 8000 mq ed alta 7.5 m, adibita al commercio al piano terra ed ad uffici al piano primo, nel rispetto dei nuovi parametri urbanistici dell'area, è scaturito che:

**-il valore dell'area su cui insiste il complesso industriale ammonta a € 6.000.000/00**

**Il valore dei beni mobili e degli impianti** valutati in base al loro stato di usura, la loro tecnologia, la loro commerciabilità ammonta a **€ 466.000/00**

#### 5. ALLEGATI

##### 1. ATTI DI COMPRAVENDITA

1. Compravendita - repertorio n. 10086 raccolta n. 3760
2. Compravendita - repertorio n. 28766 raccolta n. 6250

##### 2. VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE

3. CONCESSIONE EDILIZIA prot. N. 24026 del 30/08/1968
4. CONCESSIONE EDILIZIA prot. N. 11831/80 del 03/09/1982
5. CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA N. 04321/95 del 30/09/1999
6. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. N. 21865 n. 44/01 del 20/06/2001
7. DENUNCIA di INIZIO ATTIVITÀ prot. N. 32390 del 22/07/2005

##### 8. ALLEGATO FOTOGRAFICO IMMOBILI

##### 9. ALLEGATO FOTOGRAFICO BENI MOBILI

Battipaglia, 30 Aprile 2008

Il CTU

(dott. ing. Maria Giammarino)