



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Ufficio Fallimenti

€ 3,52 +

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

€ 14.62



L'anno 2009, addì _____ nell'Ufficio Fallimenti del

Tribunale di Potenza, è presente il dott. ing. Rosario Autuori, il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 7/07/2009, reg. inc. n° 191/09, dalla

G.D. dr.ssa Marina Mainenti, relativamente al **Concordato Preventivo**

"PER.SUD S.r.L." n° 01/2009 - Commissario Giudiziale dr. Vincenzo Piccolo

- deposita la unita consulenza tecnica e chiede di asseverarla con giuramento.

Viene, pertanto deferito, al Consulente sopra indicato, previe le debite

ammonizioni di legge, il giuramento di rito, ed Egli lo presta fedelmente pronun-

ziando la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ASSOLTO ALL'INCARICO A ME

AFFIDATO, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VE-

RITÀ".

Del che è verbale.

L.C.S.

Il Consulente

Il Giudice Delegato

Depositato in Cancelleria il _____

Pagina Bianca



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Ufficio Fallimenti

Giudice Delegato: Dott.ssa Marina Mainenti

Commissario Giudiziale: dott. Vincenzo Piccolo

Concordato Preventivo n° 01/09

"PER.SUD S.r.L." - Zona Industriale Tito Scalo - TITO (PZ)

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio per valutazione complesso immobiliare e mobiliare

Io sottoscritto ing. Rosario Autuori libero professionista, nato a Salerno il 24/5/1958 - con studio in via Eugenio Azimonti n° 46, 85050 Villa d'Agri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2046, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, venivo nominato in data 7/7/2009 (reg. inc. n° 191/09) quale C.T.U. nella valutazione dei beni immobili, dei macchinari e delle attrezzature di cui al Concordato Preventivo n° 01/09 della ditta PER. SUD S.r.L. con sede in Tito Scalo (PZ).

In data 27/7/2006 alle ore 12,00 mi sono recato presso la sede della ditta PER.SUD S.r.L.; ivi, presenti il Commissario Giudiziale dr. Vincenzo Piccolo, il Cancelliere dr.ssa Giovanna Gassi e la dr.ssa Valeria Perazzi, delegata dall'amministratore della PER.SUD S.r.L. Sig.ra [Omissis], sono iniziate le operazioni relative alla stima degli immobili, dei macchinari ed attrezzature oggetto di incarico. Lo stesso giorno, a seguire ho visionato sommariamente tutti gli immobili della Società. Gli stessi sono stati visionati con maggiore attenzione ed accuratezza anche nei giorni seguenti effettuando rilievi fotografici e planimetrici; nei successivi accessi sono stati anche compiutamente visionati ed analizzati i macchinari e le attrezzature presenti nelle aree produttive. È stato rile-

vato l'intero stabilimento industriale, l'area di pertinenza e le aree in uso mediante strumentazione satellitare di tipo GPS coadiuvato dai miei collaboratori geom. Domenico Carlucci e Giuseppe Lacorcia.

Trattasi di uno Stabilimento Industriale adibito alla lavorazione metalmeccanica manifatturiera operante in particolare nel ramo della elettrozincatura, dello stampaggio a freddo, della profilatura e della lastroferratura di lamiera in acciaio. All'atto dei sopralluoghi la produzione era in corso e venivano realizzati elementi metallici prestampati per strutture di autoveicoli, principalmente per conto di una nota industria automobilistica. Risulta ubicato in Tito (PZ) alla zona Industriale - Località Tito Scalo.

Valutazione Complesso Immobiliare

Identificazione e descrizione degli immobili in oggetto con i precisi ed attuali dati catastali e confini, allegando elaborati tecnici (planimetrie, elaborati fotografici, ecc.)

Si elencano e si descrivono gli immobili visionati ed oggetto dell'incarico:

Stabilimento industriale sito in Tito (PZ) alla Località Tito Scalo - Zona Industriale, comprendente un unico corpo di fabbrica e manufatti accessori così funzionalmente suddivisibili:

- Fabbricato principale dislocato su un unico livello a piano terra adibito a reparto trattamento e lavorazione lamiera; trattasi di una struttura realizzata in parte in c.a. precompresso con tegole di copertura anch'essi in c.a.p. ed in parte in acciaio con copertura realizzata con pannellature del tipo a sandwich coibentati. All'interno dello stesso sono presenti piccoli box costruiti con struttura portante in acciaio e pannelli adibiti a servizi sociali o ad uffici annessi alla produzione, innanzi più ampiamente descritti.*



• *Tettoie esterne con struttura in acciaio e coperture realizzate con profilati in lamiera e/o elementi in plexiglas o lamiera pressopiegata sotto cui trovano posto l'impianto di depurazione delle acque provenienti dall'impianto di elettrozincatura e l'impianto di aspirazioni fumi, il locale Centrale Termica, la cabina elettrica di trasformazione di utenze, un garage ed un impianto di smaltimento fumi provenienti dalla linea di elettrozincatura costituito da un grosso silos con macchinari annessi.*

• *Locali tecnici pertinenziali ubicati nell'area esterna adibiti a cabina elettrica di smistamento Enel, cabina riduzione gas metano (entrambi comuni con il vicino capannone di proprietà [omissis]).*

• *Area scoperta pertinenziale sistemata a piazzale parcheggio e viabilità interna.*

La Superficie Complessiva lorda del lotto è di circa 12.950 m². Il lotto di terreno su cui sorge l'opificio è identificato catastalmente al comune di Tito (L181) - il fabbricato è riportato in Catasto fabbricati al fg. 13, particella 592 sub 1 e sub 2 - piano T, nonché su zona di terreno riportata al Catasto Terreni al fg. 13, particella 534 - Zona Industriale ASI - Località Tito Scalo.

Descrizione. Lo stabilimento industriale è sito in Tito (PZ) alla Località Tito Scalo - Zona Industriale ASI; risulta essere direttamente prospiciente una delle strada interne di collegamento dell'area ASI (Allegato n° 2a, n° 2b e n° 2c). Ad esso si accede tramite n° 1 ingresso privato carrabile di proprietà PER. SUD S.r.L. Tale ingresso è fruibile anche da grossi autotreni per le operazioni di carico e scarico. Alla stessa area vi si può accedere anche dal retrostante piazzale di proprietà ASI attualmente in uso alla PER. SUD S.r.L. in quanto in più punti sono stati rimossi i muretti di confine delimitanti l'originaria particella

PER. SUD S.r.L. (foto n° 32, n° 33, n° 37).

Il lotto di terreno costituente il capannone, l'intera area pertinenziale di proprietà e gli annessi possono essere così identificati:

- **Catasto fabbricati Fg. 13, p.lla 592, sub 1** - Comune di Tito - Località

Tito Scalo, piano Terra, categoria catastale D/7, Rendita C. € 75.105,74.

Risulta intestato a:

o Ministro Segretario di Stato designato per l'attuazione dell'art. 32 della legge n° 219 del 14/5/1981, con sede in Roma - C.F. 97019290580.

o Per. Sud S.r.L. con sede in Tito - C.F. 00795110766.

- **Catasto fabbricati Fg. 13, p.lla 592, sub 2** - Comune di Tito - Località

Tito Scalo, bene comune non censibile (dall'Allegato n° 4b si desume che sono i locali cabina elettrica di smistamento Enel e cabina riduzione Metano).

o **Catasto Terreni Fg. 13, p.lla 534** - Comune di Tito - Località Tito Scalo, terreno seminativo cl. 2, di superficie 463 m², Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 0,48. Risulta intestato a: Per. Sud S.r.L. con sede in Tito - C.F. 00795110766.

Il complesso industriale presenta i seguenti confini:

- a nord con strada consortile ASI;
- ad ovest con beni fg. 13, p.lla 1256 - Opificio Industriale intestato a [omissis];
- ad est con la beni fg 13, p.lla 593 - Opificio Industriale intestato a [omissis];
- a sud con beni fg. 13, p.lla 594 e p.lla 606 di proprietà del [omissis];

L'intero complesso industriale, visto nella sua interezza, si presenta con andamento a forma simil rettangolare. È accessibile direttamente dalla Strada



Consortile ASI tramite n° 1 grosso accesso carrabile di proprietà. Tale ingresso

è dotato di battenti metallici (ad azionamento motorizzato) di dimensioni tali da

consentire l'ingresso anche a grossi autocarri. Tutti i piazzali interni sono asfal-

tati o pavimentati con pavimento industriale armato e tali da consentire il tran-

sito di grossi automezzi in genere anche di peso elevato vista la tipologia di

lavorazioni effettuate internamente ai capannoni.

Con riferimento alle allegate planimetrie TAV. n° 2b e n° 2c ed

all'Allegato n° 1 - Elaborato Fotografico, si rilevano i seguenti corpi:

- **CORPO CON STRUTTURA IN C.A.P.** - Fabbricato articolato su un unico livello destinato alla produzione con struttura realizzata in c.a. di tipo pre-compresso (c.a.p.). Rappresenta le porzioni di capannone ubicate a sx per chi entra nell'area PER.SUD dal cancello principale (aree riportate a dx sulla TAV 2c). All'interno, nella zona est, sono state ricavate aree adibite a servizi sociali annessi all'area produttiva (bagni e spogliatoio suddivisi per personale di sesso maschile e femminile) e mensa. Trattasi di una struttura realizzata con elementi in cemento armato precompresso. Tale tipologia costruttiva è stata utilizzata per gli elementi portanti verticali (pilastri), per gli elementi portanti orizzontali (travi), per gli elementi di copertura e per le pareti perimetrali.

Tutte le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento armato di tipo industriale pesante idonee per carichi gravosi concentrati. Tali zone sono direttamente accessibili dall'area esterna attraverso grosse porte in ferro e cristalli apribili a pacchetto, alcune delle quali motorizzate, idonee per un uso carrabile e svariate porte utilizzabili quali uscite di emergenza o ingressi pedonali in genere. Presenta un'altezza interna di circa 8,20 m nel

punto più basso e 9,40 m nel punto più alto. È suddivisa in n° 3 campate interne per ognuna delle quali sono stati ricavati nei pannelli in cls precompresso (costituenti la copertura) idonei pannelli trasparenti per consentire l'illuminazione dell'area interna con luce naturale.

La copertura, per nulla raggiungibile, è con molta probabilità realizzata con elementi in eternit in quanto, ad una osservazione effettuata dall'interno dei capannoni in corrispondenza delle finestrate, si notano elementi ondulati tipici dei pannelli in eternit (foto n° 88 e n° 89).

Sono presenti impianti di servizi generali quali l'impianto di illuminazione ordinaria realizzato con proiettori del tipo industriale installati sotto il soffitto di copertura (foto n° 90 e n° 91), impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminanti del tipo a neon, impianto di distribuzione dell'energia elettrica per i circuiti prese luce e forza motrice posizionate su appositi quadri prese a parete. L'impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi è realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente ad una canalizzazione metallica - foto n° 99 - n° 123 - n° 124).

È presente l'impianto di distribuzione e smistamento dell'aria compressa prodotta da appositi compressori situati sotto una tettoia prospiciente il confine est del capannone (foto n° 113 - n° 114 - n° 115). Tale impianto raggiunge capillarmente tutti i punti del capannone con bocche per il collegamento degli utilizzatori l'aria compressa (foto n° 100). La rete di distribuzione interna dell'aria compressa corre lungo tutte le pareti dell'edificio ed è identificata da tubazioni di colore blu.



È presente anche un impianto di riscaldamento realizzato tramite tubi radianti installati sulla faccia interna della copertura, alimentati a gas metano.

Tale elementi riscaldanti (foto n° 74, n° 79, n° 80) ricevono l'aria per la combustione direttamente da un tubo che la preleva dall'esterno nonché emettono i gas di scarico combusti tramite una analoga diversa tubazione.

La rete di distribuzione interna del gas metano corre lungo tutte le pareti dell'edificio ed è identificata da tubazioni di colore giallo (foto n° 83).

È presente anche l'impianto antincendio costituito da bocchette terminali UNI45 (manichette) (foto n° 77 - n° 122) alimentate tramite una apposita tubazione che corre lungo tutte le pareti dell'edificio ed è identificata da tubazioni di colore rosso. Tali manichette sono presenti anche lungo il perimetro esterno dell'area (Allegato n° 1 - foto n° 121).

Internamente a tale area produttiva sono stati ricavati due gruppi di locali adibiti a servizi igienici (WC e spogliatoi) per le maestranze, suddivisi per maschi e femmine.

- **CORPO CON STRUTTURA IN ACCIAIO** - Fabbricato articolato su un unico livello destinato alla produzione con struttura realizzata in acciaio intelaiato. Rappresenta le porzioni di capannone ubicate di fronte e a dx per chi entra nell'area PER.SUD dal cancello principale (aree riportate a sx sulla TAV 2c). All'interno, sono state realizzate strutture in acciaio e vetri adibite a servizi annessi alla produzione (foto n° 59).

Trattasi di una struttura realizzata con elementi in acciaio intelaiato. Tale tipologia costruttiva è stata utilizzata sia per gli elementi portanti verticali (pilastri) che per gli elementi portanti orizzontali (travi e tiranteria); per gli elementi di copertura e per le pareti perimetrali sono stati utilizzati

pannelli in sandwich coibentati (grecati per la copertura).

Tutte le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento armato di tipo industriale pesante idonee per carichi gravosi concentrati. Tali zone sono direttamente accessibili dall'area esterna attraverso grosse porte in ferro e cristalli apribili a pacchetto, alcune delle quali motorizzate, idonee per un uso carrabile e svariate porte utilizzabili quali uscite di emergenza o ingressi pedonali in genere. Presenta un'altezza interna di circa 13,60 m nel punto più basso e 14,30 m nel punto più alto. È suddivisa in n° 2 campate interne; essendo tale struttura più alta delle vicine strutture realizzate in c.a., lungo le pareti affacciantesi sulle coperture dei corpi in c.a. sono state realizzate ampie finestrate a tutta lunghezza della campata stessa per consentire l'illuminazione dell'area interna con luce naturale.

La copertura, per nulla raggiungibile, è con molta probabilità realizzata con elementi a sandwich di tipo Isolpack.

Sono presenti impianti di servizi generali quali l'impianto di illuminazione ordinaria realizzato con proiettori del tipo industriale installati sotto il soffitto di copertura, impianto di illuminazione di emergenza realizzato con corpi illuminanti del tipo a neon, impianto di distribuzione dell'energia elettrica per i circuiti prese luce e forza motrice posizionate su appositi quadri prese a parete. L'impianto di distribuzione di potenza dell'energia elettrica per l'alimentazione dei macchinari produttivi è realizzato con sistema del tipo a blindosbarra (conduttori del tipo a sbarre di rame posizionati internamente ad una canalizzazione metallica) (foto n° 99, n° 122, n° 123).

È presente l'impianto di distribuzione e smistamento dell'aria compressa prodotta dall'impianto centralizzato di compressori già innanzi descritto.



Tale impianto raggiunge capillarmente tutti i punti della porzione di capannone con bocche per il collegamento degli utilizzatori l'aria compressa. La rete di distribuzione interna dell'aria compressa corre lungo tutte le pareti dell'edificio ed è identificata da tubazioni di colore blu.

È presente anche l'impianto antincendio costituito da bocchette terminali UNI45 (manichette) alimentate tramite una apposita tubazione che corre lungo tutte le pareti dell'edificio ed è identificata da tubazioni di colore rosso. Tutti gli impianti presenti hanno tipologia perfettamente analoga a quella degli impianti presenti nei capannoni con struttura in c.a.p..

• **TETTOIE METALLICHE CON PARETI ESTERNE IN LAMIERA**

Lungo il perimetro esterno della parte di capannone con struttura in c.a.p., sul lato est, è presente una tettoia realizzata con la struttura in acciaio e con copertura in profilati metallici ondulati e plexiglas trasparente; le pareti sono anch'esse in lamiera grecata ondulata. Ritroviamo in particolare la tettoia lungo il lato est dell'area produttiva di superficie pari a circa 554,00 m². È stata realizzata ancorando le strutture metalliche portanti alla retrostante struttura in cls. All'interno trovano posto l'intero impianto di aria compressa con presenza di n° 2 compressori, di un evaporatore e di tutte le ulteriori attrezzature necessarie all'impianto stesso; in un ulteriore locale contiguo, è presente l'intero impianto di depurazione delle acque provenienti dall'impianto di elettrozincatura installato internamente all'opificio.

A seguire, sempre al di sotto di tale tettoia, sono stati ricavati gli ulteriori servizi igienici e sociali a disposizione delle maestranze (WC, spogliatoio, mensa, ecc.) rilevabili dalle TAV. 2b e TAV. 2c.

Ancora a seguire, sempre al di sotto di tale tettoia, è stato ricavato un lo-

cale oggi utilizzato per la ricarica delle batterie di tutti i sollevatori a forca, nonché di tutti gli altri mezzi operanti internamente all'opificio a trazione elettrica.

Per la sua realizzazione sono stati creati appositi pilastri in acciaio posizionati lungo la prospiciente parete del deposito e dal lato opposto in corrispondenza della parete metallica esterna. Tali pilastri sono stati ancorati al suolo previa realizzazione di idonei plinti di fondazione.

Lungo il lato nord del capannone produttivo sono state realizzate due ulteriori tettoie dotate di pareti perimetrali che si estendono per quasi la metà della lunghezza di tale facciata e coprono una superficie pari a circa 192,00 m²; tali ulteriori tettoie sono suddivise in un locale garage/falegnameria di circa 69,00 m², nel locale cabina elettrica di utente e nel locale centrale termica di superficie totale pari a circa 123,00 m².

• **LOCALI TECNICI - CABINA DI SMISTAMENTO ENEL E CABINA DI DECOMPRESSIONE METANO**

Sono presenti locali tecnici esterni rientrati nell'area del complesso industriale, utilizzati quale Cabina di Smistamento Enel e Cabina di Decompressione metano, posizionati rispettivamente a dx e a sx per chi entra nell'area dal cancello principale. In particolare il locale adibito a cabina elettrica di smistamento Enel è comune con la vicina ditta [omissis](che però vi accede tramite un accesso esterno dalla strada ASI). Ha una superficie totale di circa 55,00 m² dei quali 17,20 m² ricadono nell'area PER. SUD mentre i rimanenti 37,80 m² ricadono nell'area [omissis].

La cabina decompressione metano ha una superficie di 23,50 m² e ricade interamente nell'area di pertinenza PER. SUD. Si hanno pertanto le seguenti



superficie:

Cabina elettrica di smistamento - quota PER. SUD = 17,20 m²

Cabina elettrica di smistamento - quota [omissis] = 37,80 m²

Cabina riduzione Metano - tutta in area PER. SUD = 23,50 m²

• **AREE PERTINENZIALI E DI MOVIMENTAZIONE INTERNA**

Tutt'intorno ai capannoni è presente un'area scoperta pertinenziale sistemata a piazzale per parcheggio dipendenti e parcheggio autotreni per le operazioni di carico e scarico. L'area perimetrale risulta completamente recintata; sul lato est è presente con un muretto in cls alto mediamente 1,50 - 2,00 m; sul lato nord è presente un muretto in cls alto circa 80 - 90 cm sormontato da recinzione metallica alta circa 1,50 m. Il lato sud è parzialmente delimitato da una recinzione; per la parte mancante è possibile notare le tracce sul pavimento dei piazzali (foto n° 32, n° 33, n° 37). Tale rimozione del muretto di recinzione è stata operata dalla stessa PER. SUD in quanto, allo stato attuale, risulta nella disponibilità di quest'ultima l'area di proprietà ASI posizionata tra il complesso industriale e la strada principale ASI prospiciente. Tale area ASI ha una superficie di circa 4.087 m²; è delimitata da un muretto e da un canale consortile verso la strada ASI, da cassoni metallici sovrapposti sul confine est, da un cancello elettrico motorizzato dotato di citofono PER. SUD sul lato ovest. Tale ulteriore cancello sul lato ovest in pratica rappresenta un ulteriore varco di accesso agli autotreni per le operazioni di carico e scarico. È lecito pertanto affermare che la PER. SUD S.r.l. ha nella sua effettiva disponibilità un'area di proprietà ASI di circa 4.087 m² che costituisce un ampliamento di fatto dei piazzali PER. SUD originari.

A seguito di una mia specifica visita presso l'ASI ho potuto appurare che

per tale area non esiste alcun atto di concessione nei confronti PER.SUD;

anzi, al contrario, l'ASI ha in essere azioni contro la PER.SUD per la resti-

tuzione dell'area indebitamente posseduta ovvero ha richiesto alla PER.SUD

stessa eventuale disponibilità all'acquisto della stessa area. Allo stato at-

tuale la soluzione è ancora da definirsi.

Con riferimento alla tavola n° 2b le superfici dei piazzali esterni sono le se-

guenti:

- Piazzale residuale di proprietà PER.SUD - $S = 2.415 \text{ m}^2$

- Piazzale di proprietà ASI oggi in uso senza titolo a PER. SUD - $S = 4.087 \text{ m}^2$

É presente n° 1 cancello in ferro per l'accesso all'area PER. SUD dalla prospiciente strada consortile ASI le cui dimensioni sono circa:

- cancello n° 1 = 7,50 m - ad azionamento motorizzato a due ante.

É presente n° 1 cancello in ferro per l'accesso all'area ASI in uso alla PER.

SUD dalla prospiciente strada consortile ASI le cui dimensioni sono circa:

- cancello n° 2 = 9,00 m - ad azionamento motorizzato a due ante.

L'intero complesso industriale si presenta in ottime condizioni d'uso rapportato all'epoca di costruzione degli immobili alquanto recente. Gli infissi e-

sterni sono del tipo in ferro o in alluminio. Le porte delle aree produttive sono

in ferro con chiusura a pacchetto per quelle carrabili e chiusura a battenti per

quelle pedonali; le porte a pacchetto sono ad azionamento motorizzato. Le porte

delle aree servizi sono in alluminio anodizzato e cristalli.

Le condizioni generali di tutto il complesso sono buone in quanto trattasi

di un opificio industriale che è tutt'ora in piena attività. Tutti i locali produttivi



sono dotati di impianto di illuminazione, forza motrice, impianto di aria compressa centralizzato (foto n° 114 - n° 115 - n° 116), impianto antincendio costituito da tubazioni dedicate e manichette Uni 45 e UNI 70, impianto interno di distribuzione metano dalla cabina riduzione agli utilizzatori interni costituiti da tubi radianti posizionati nell'area produttiva utilizzati quale riscaldamento degli ambienti, impianto di riscaldamento a tubi radianti. È presente anche un sistema di distribuzione dell'energia elettrica di potenza realizzato mediante un sistema del tipo blindosbarre alimentato da un quadro elettrico generale posizionato nel lato nord dell'area produttiva, nel locale denominato cabina elettrica (foto n° 103 - n° 104 - n° 105 - n° 106). Tale sistema di alimentazione consente futuri ampliamenti, modifiche e/o spostamenti di macchinari consentendo attacchi e stacchi dei punti di presa energia senza per questo dover effettuare tagli alle condutture elettriche (foto n° 123 - n° 124). Sono presenti svariati quadri elettrici di alimentazione e/o controllo posizionati in corrispondenza dei singoli macchinari alimentati dal sistema a blindosbarre innanzi descritto.

Il complesso industriale è dotato anche di una propria cabina elettrica di trasformazione con n° 3 trasformatori (n° 2 da 1.000 kVA cadauno e n° 1 da 630 kVA), di caldaie centralizzate (foto n° 108 - n° 109 - n° 110 - n° 111 - n° 112) per la produzione del fluido vettore caldo (n° 2 caldaie di potenza cadauna pari a circa 900 kW), di impianto di depurazione delle acque derivanti dagli impianti di elettrozincatura (foto n° 117 - n° 118 - n° 119 - n° 120), di impianto idrico antincendio realizzato con manichette UNI 45 nei locali a rischio specifico e UNI 45 e UNI 70 nei piazzali esterni nonché da numerosi estintori a parete.

In tutti gli ambienti degli uffici posizionati nei box dell'area produttiva

sono presenti impianti centralizzati per la trasmissione dati. L'impianto telefonico interno è presente in tutti gli uffici e con più postazioni anche nelle aree produttive. Sono tutti impianti funzionanti, ben realizzati e mantenuti in perfetta efficienza.

Si allegano planimetrie dell'intero complesso industriale. La tavola n° 2b rappresenta l'area esterna con il posizionamento dei vari corpi elencati e delle tettoie, la tavola n° 2c rappresenta invece il lay-out dell'area produttiva.

Occorre precisare che sulla tavola n° 2c è riportata anche l'area di proprietà [omissis], locata alla PER. SUD, in cui si trovano la maggior parte delle presse utilizzate per la produzione.

I piazzali riportati nell'elaborato fotografico Allegato n° 1, nella parte prospiciente l'ingresso PER. SUD, ritraggono anche i piazzali [omissis] in quanto non risultano da questi separati ma costituiscono un tutt'uno.

Conformità delle costruzioni a concessioni edilizie

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Potenza, l'intero opificio industriale risulta essere regolarmente denunciato nella sua interezza così come risulta allo stato attuale (visure e planimetrie catastali di cui agli allegati n° 4a - 4b - 4c).

Occorre precisare che, all'atto del passaggio al catasto fabbricati di tutte le particelle costituenti originariamente l'area su cui fu edificato il complesso industriale, non è stata fusa alle altre la particella n° 534 del fg. 13, anche se la stessa particella in pratica ricade nella maggior area oggi indicata come fg. 13, p.lla 592. In particolare dalle planimetrie dell'epoca da me rinvenute e riportate come allegato n° 4c, si evince il posizionamento di tale particella n° 534 e la sua errata indicazione all'atto della fusione delle particelle (risulta-



va indicata come "OB" e non come 534), e perciò non fusa con le altre.

Il complesso industriale fu edificato in conformità di atti amministrativi

autorizzativi rilasciati dal comune di Tito, di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n° 49 - prot. 1025 - del 14/2/1984 rilasciata a favore della PER. SUD S.r.L. (allegato n° 3a);
- Concessione Edilizia n° 1710 - prot. 8543 - anno 1993 rilasciata a favore della PER. SUD/[omissis] (allegato n° 3b);

La concessione del 1984 ha riguardato la costruzione delle strutture costituenti i corpi di fabbrica in c.a.p. dell'opificio PER. SUD.

La concessione del 1994 ha riguardato la realizzazione del capannone con struttura portante in metallo oggi in parte PER. SUD ed in parte [omissis], posizionato in pratica tra quelli già in precedenza realizzati.

Destinazione Urbanistica dell'Area

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (allegato n° 5), emerge che il complesso ricade in zona "Industriale". In tale classificazione il Piano Regolatore Generale, per la zona in oggetto, prevede:

- fg. 13, p.lla 592: - P. Stralcio Aut. Bac. - Zona R1, Rischio Moderato per 4.678 m²;
- fg. 13, p.lla 592: - Zona Industriale, per 4.677 m²;

Da esso risulta che la particella risulta sottoposta in parte a vincolo, mentre la restante parte ricade nella perimetrazione della zona industriale.

Determinazione del valore di stima

Il complesso industriale ricade nell'Area Industriale ASI del comune di Tito. Per effettuare la valutazione dell'opificio ritengo necessario procedere utilizzando il metodo della stima sintetica. È possibile pertanto trattare il com-

plesso come un bene stimabile per confronto in modo da attribuirgli il giusto valore di mercato secondo la legge della domanda e dell'offerta in quanto, anche se di valore complessivamente elevato, risulta oggi di facile appetibilità vista la scarsità di suoli e di manufatti terminati e funzionalmente completi nelle svariate zone industriali presenti nell'ambito della provincia di Potenza, oppure in zone poco distanti dal capoluogo e ben collegate con il raccordo autostradale e tramite questi con la viabilità nazionale. Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive (ad esempio prendendo come base il costo di costruzione anche in funzione della classificazione urbanistica della zona). Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (ottimo stato di conservazione, alto grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicenza al principale asse viario dell'agglomerato ASI, facile raggiungibilità tramite il raccordo autostradale Sicignano - Potenza e possibilità di risultare interconnesso con l'asse autostradale italiano, presenza di impianti di servizi generali riutilizzabili anche in un utilizzo diverso da quello attuale) sì da far scaturire il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza anche alla luce di una diversa fruibilità e destinazione del bene.

Dopo aver effettuato indagini di mercato sui valori che vengono attribuiti dai proprietari di complessi industriali similari siti nelle vicinanze, i quali potrebbero intravedere nel bene oggetto di stima la possibilità di diverse destinazioni (ad esempio depositi o officine), nonché sulle transazioni avvenute



negli ultimi ventiquattro - trentasei mesi relativamente a immobili simili an-

che in aree industriali (di Potenza e Salerno) assimilabili per tipologia e posizio-

namento logistico con l'area ove sorge il complesso della PER. SUD S.r.L., sono

giunto alle seguenti considerazioni e conclusioni:

- Nella zona non sono più reperibili né aree edificabili di tali superfici - sem-

pre a destinazione industriale - o beni simili funzionanti in vendita;

- I capannoni attualmente adibiti a contenere l'impianto di elettrozincatura o

le tettoie, potrebbero considerarsi come locali di immagazzinamento e de-

posito oppure vere e proprie aree produttive;

- Oltre agli spazi per attività produttiva, il complesso presenta aree a diversa

destinazione quali parcheggi o aree di movimentazione nella proprietà inter-

na;

- Il complesso nel suo insieme si presenta in ottime condizioni di manutenzio-

ne;

- È direttamente prospiciente la Strada Consortile ASI del comune di Tito;

- Risulta distante poco più di un chilometro dall'ingresso del raccordo auto-

stradale Sicignano - Potenza;

- Il capannone nella sua interezza può considerarsi diviso in due parti in fun-

zione della tipologia realizzativa della struttura (in acciaio o in c.a.p.) a cui

obbligatoriamente corrispondono diversi valori in €/m² da utilizzare per la

valorizzazione della stessa;

- Il capannone in acciaio ha una maggiore altezza minima (13,60 m) e di con-

seguenza una volumetria disponibile pari a 37.087 m³; di contro il capanno-

ne in c.a.p. ha una minore altezza (8,20 m) e di conseguenza una volumetria

disponibile pari a 57.572 m³;



utilizzano i valori pari al minimo della fascia innanzi riportata.

Con riferimento all'allegato n° 6, si ottiene il seguente quadro di stima

utilizzando i prezzi minimi:

✚ Capannone con struttura in acciaio

$m^3 37.087,20 \times \text{€}/m^3 25,00$ € 927.180,00

✚ Capannone con struttura in C.A.P.

$m^3 57.572,20 \times \text{€}/m^3 44,00$ € 2.533.176,80

✚ Tettoie metalliche su piazzali esterni

$m^2 (69+123+554) \times \text{€}/m^2 87,50$ € 65.275,00

✚ Locali tecnici esterni

$m^2 (10,20+23,50) \times \text{€}/m^2 210,00$ € 7.077,00

✚ Aree esterne scoperte

$m^2 2.415 \times \text{€}/m^2 62,50$ € 150.937,50

TOTALE COMPLESSIVO

€ **3.683.646,30**

In cifra tonda € 3.683.646,00 (euro tremilioni seicentoottantatremila seicentoquarantasei/00).

Stima degli Impianti

È inoltre da considerare la presenza di tutti gli impianti tecnologici esistenti a servizio della struttura. Molti di essi potrebbero tranquillamente essere riutilizzati anche nel caso di un diverso utilizzo dell'immobile in quanto impianti di servizi generali. In questi possiamo far ricadere la cabina elettrica di trasformazione, gli impianti elettrici di distribuzione primaria (blindosbarre quadri elettrici), l'impianto di trattamento delle acque di scarico, la rete idrica antincendio, la rete di distribuzione dell'aria compressa, la rete del gas metano, le centrali termiche, l'impianto telefonico e trasmissione dati.

Effettuando una stima a corpo di tali impianti, qualora il sig. G.D. rite-

nesse opportuno considerare il loro valore aggiunto su quello degli immobili,

posso affermare che allo stato attuale gli stessi valgono circa € 417.000,00.

Tale valore andrebbe pertanto da aggiungersi ai valori stimati in precedenza.

Il valore complessivo di stima risulterà pertanto così modificato:

Immobili	€	3.683.646,00
----------	---	--------------

Impianti	€	<u>417.000,00</u>
----------	---	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO	€	4.100.646,00
---------------------------	----------	---------------------

In cifra tonda € 4.100.646,00 (euro quattromilioni centomila seicentoquarantasei/00).

Valutazione Attrezzature e Beni Mobili

Si riporta come allegato n° 7 l'inventario delle attrezzature e dei macchinari presenti internamente alle aree produttive PER.SUD S.r.L. con la valorizzazione degli stessi.

L'allegato n° 8 rappresenta invece la descrizione dei singoli macchinari o attrezzature corredate da foto esplicative degli stessi completate da eventuali note circa lo stato d'uso e del funzionamento.

Occorre precisare che al fine di procedere in modo razionale e chiaro nella scelta del criterio di valutazione delle macchine e beni mobili in genere, nell'applicazione dei vari criteri di stima si è provveduto ad un'attenta analisi dei macchinari stessi, tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione; si è proceduto poi alla loro valutazione sulla base del metodo di stima comparativo che rappresenta il giusto prezzo che avrebbe il bene oggetto di stima in libera contrattazione.



È da considerare inoltre che nella valutazione sono stati presi in considerazione tutti gli aspetti normativi, riferiti alle macchine, di cui al D.P.R. 459/96 ed ai D.Lgs. 242 e 626 nonché al T.U. 81/2008 in materia di normativa CE ed in materia di adeguamento e sicurezza nei luoghi di lavoro.

I macchinari o l'attrezzature per cui è stato riportato un prezzo pari a € 0,00 (zero) è da intendersi obsoleto, non rispondente alle normative di sicurezza o non più funzionante.

In tale allegato i beni sono stati suddivisi per sede fisica di posizionamento (Tito Scalo o Grugliasco).

Dalla planimetria n° 2c (allegata nuovamente all'inizio dell'allegato n° 8), si può evincere il lay-out dei macchinari con il loro posizionamento nell'ambito del complesso industriale.

Ciò è stato effettuato per i macchinari di grossa dimensione; per quelli piccoli o per le macchine ed attrezzature da ufficio/foresteria non vi si ritrova alcun riscontro.

Il grosso dei macchinari è costituito da presse a controllo numerico per lo stampaggio di lamiere correate da tutti gli accessori necessari al loro funzionamento automatico. Vi sono inoltre tutti i robot necessari alla movimentazione dei pezzi stampati, vi sono stazioni automatiche per la saldatura corredate di impianti per l'aspirazione dei fumi provenienti dalla saldatura stessa, impianti per il trattamento chimico della lamiera in nastri (elettrozincatura), impianti per lo svolgimento della lamiera dai "coils" su cui risulta avvolta, attrezzature meccaniche quali torni, piegatrici, trapani e quanto altro tipici di uno stabilimento metalmeccanico.

Completano i macchinari n° 5 carri ponte con portate variabili da 5 T -

10 T - 20 T - 30 T posizionati lungo ogni campata di capannoni. Fa eccezione la campata dell'area assemblaggio che ne è priva e la 1^a campata dell'area stampaggio (in pratica nell'area [omissis] locata alla Per. Sud S.r.L.) che invece ha due carri ponte sugli stessi binari portanti. Ognuno di tali carri ponte è dotato di tutte le apparecchiature necessarie al loro funzionamento, sono perfettamente funzionanti, vengono alimentati elettricamente tramite il sistema "Blindo Trolley" (in pratica una blindosbarra con contatti striscianti tipo contatto elettrico che avviene tra un locomotore e la linea elettrica aerea).

Sono presenti svariati mezzi su ruote per la movimentazione dei carichi internamente all'area aziendale nonché idonei al carico su autotreni.

Sono presenti autoveicoli o autocarri.

Il valore totale dei macchinari ed attrezzature stimate ammonta a:

Beni presenti presso lo stabilimento di Tito Scalo (PZ)	€	2.056.845,00
Beni presenti presso la sede di Grugliasco (TO)	€	<u>131.500,00</u>
TOTALE Macchinari ed attrezzature	€	2.188.345,00

Valutazione Giacenze al 30/6/2009

Si riporta come allegato n° 7.1 l'inventario delle giacenze al 30/6/2009 relativo ai prodotti finiti, ai semilavorati, ai particolari catene ed alle lamiere.

Dal prospetto allegato n° 7.1 si evince che non vi sono prodotti finiti o semilavorati; i particolari catene sono prodotti ormai obsoleti. Le lamiere sono presenti in sito sotto forma di rotoli di lamiera a nastro.

Da tale prospetto riepilogativo, il totale giacenze ammonta a € **32.357,22**, che in cifra tonda è approssimabile a € **32.357,00**.

RIEPILOGO

Si riporta a seguire un riepilogo complessivo (rif. Allegato n° 9):



Stima strutture	€	3.683.646,00
Stima Impianti Tecnologici Fissi	€	417.000,00
Stima Macchinari ed attrezzature	€	2.188.345,00
Giacenze al 30/7/2009	€	<u>32.357,00</u>
TOTALE BENI STIMATI	€	6.321.348,00

Si allegano alla presente Relazione di Consulenza Tecnica i seguenti allegati suddivisi relativamente agli "Immobili" e ai "Macchinari ed Attrezzature":

IMMOBILI

- 1) Elaborato fotografico
- 2) Planimetrie dei luoghi
 - 2a) Vista panoramica di Inquadramento
 - 2b) Planimetria Lotto - rilievo dello stato di fatto
 - 2c) Pianta Capannone
- 3) Atti Autorizzativi alla costruzione
 - 3a) Copia Concessione Edilizia del 14/2/1984 n° 49 - prot. 1025
 - 3b) Copia Concessione Edilizia del 1993 n° 1710 - prot. 8543
- 4) Documentazione Catastale
 - 4a) Estratto di mappa attuale
 - 4b) Visure Agenzia del Territorio, elaborato planimetrico e planimetria immobile
 - 4c) Estratti storici dalle mappe catastali per identificazione p.lla 534 del fg. 13
 - 4d) Estratto Mappa Catastale comune di Tito - fg. 13 - particolare della p.lla ove è stato realizzato lo stabilimento PER.SUD S.r.L.
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica

6) Prospetto di calcolo Valutazione Immobili

ATTREZZATURE E MACCHINARI

7) Inventario Attrezzature e Macchinari con valorizzazione degli stessi

7a) Inventario Giacenze al 30/6/2009

8) Descrizione e Stima Attrezzature e Beni Mobili

9) Prospetto Riepilogativo Valutazione Immobili e Attrezzature e Macchinari

10) Prospetto riepilogativo spese sostenute nonché onorari

11) CD-ROM contenente l'intera Relazione di Consulenza Tecnico comprensiva

degli allegati sia in formato per Word che per Adobe.

Avendo assolto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di stima ringraziando della fiducia accordatami.

Resto a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni che dovessero rendersi necessarie.

Potenza, 31/8/2009

Il C.T.U.

dott.ing. Rosario Autuori