

Fall. n. 68/96

TRIBUNALE DI FOGGIA



Oggetto: Consulenza tecnica - Relazione



TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
Depositato in Cancelleria

oggi - 7 MAG. 2015



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Giuseppe QUIRITO

[Handwritten signature]



V. Agliata

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
Depositato in Cancelleria

oggi 21 MAG 2015



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Giuseppe QUIRITO

F. 19/5/15

21/5

[Handwritten signature]



II C.T.U.

(ing. Francescopaolo Vitullo)



TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Il sottoscritto ing. Francescopaolo Vitullo, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Foggia al n. 1566, con studio tecnico in Cerignola in Viale di Levante n. 139, ha avuto incarico dal curatore fallimentare [REDACTED] redigere una consulenza tecnica circa la valutazione della struttura ove sorgeva l'azienda fallita, e, dei relativi macchinari presenti.

In maniera specifica i quesiti rivolti sono i seguenti:

- descriva il C.T.U., valutandoli tutti i beni mobili e le attrezzature aziendali;
- descriva e valuti gli immobili presenti acquisendo gli atti di provenienza;
- dica infine quant'altro utile ai fini del giudizio.

Lo scrivente ha effettuato diversi sopralluoghi, per accertare lo stato manutentivo e lo stato di fatto sia del capannone e della relativa palazzina uffici e dei macchinari ancora presenti sui luoghi; effettuando rilievi metrici e fotografici.

[REDACTED] produceva strutture prefabbricate per l'edilizia residenziale e sorge nel Comune di Trinitapoli, in una zona periferica a ridosso del paese.

L'intero stabilimento produttivo fu realizzato su una superficie totale del terreno pari a circa 25.000 mq.

Il tutto è stato realizzato con autorizzazioni rilasciate dal Comune di Trinitapoli, e precisamente con Concessione Edilizia n. 21 del 22/05/1970 e Concessione Edilizia n. 119 del 20/09/1986 facendo presente che il PRG, vigente all'epoca, prevedeva per la zona interessata, come destinazione urbanistica, verde agricolo per cui le Concessioni Edilizie relative al 1° e 2° intervento furono rilasciate in deroga a tali norme anche con varianti approvate dagli organismi amministrativi preposti.

La recinzione presente su tutta la proprietà fu realizzata in parte a giorno e in parte in muratura, quella in muratura con un'altezza pari a mt. 3 e per una lunghezza di ml 500,

quella a giorno per una lunghezza di ml 150 e altezza media di m 1,00 con sovrapposta ringhiera metallica alta ml 2,00.

La superficie del terreno non interessata ad alcun intervento si presenta in parte asfaltata e in parte con tappetino di binder o con malta cementizia.

Gli immobili facenti parte dell'azienda sono: n. 3 capannoni industriali per la produzione di travetti in c.a.p. per solai in latero cemento; una palazzina per uffici e un alloggio per custode e infine una cabina per la trasformazione di energia elettrica.

Le attrezzature presenti al momento del sopralluogo sono le seguenti:

1. N. 3 carri ponte di cui uno da rottamare;
2. N. 2 motrici da demolizione;
3. N. 1 cabina di automazione;
4. N.2 impianto di betonaggio da rottamare;
5. N 3 carrelli per il trasporto dei travetti.

Riguardo le attrezzature sopra elencate è possibile certamente affermare che n. 2 carri ponte sono in discrete condizioni manutentive e potrebbero essere riutilizzati; mentre il carro ponte presente all'interno del primo capannone come le altre attrezzature sopra riportate presentano uno stato manutentivo pessimo ed è solo possibile utilizzarle come ferro vecchio e venderle a peso.

I due impianti di betonaggio presentano uno stato manutentivo pessimo e può essere previsto esclusivamente una demolizione ad opera di ditte specializzate con recupero dell'acciaio da rottamare.

La situazione degli immobili e precisamente dei capannoni, della palazzina uffici con la casa del custode e la cabina di trasformazione è la seguente:

il capannone delle dimensioni di mq 3.060,00, posto nei pressi della palazzina uffici ha uno stato manutentivo completamente fatiscente con una copertura realizzata in eternit quindi molto pericolosa per la salute e tenuto conto dello stato complessivo l'unica soluzione è la demolizione per intero e il trasporto a rifiuto del materiale eseguito da ditte specializzate;

il secondo capannone delle dimensioni di mq 2.539,00, posto in aderenza al primo, si presenta invece in un discreto stato manutentivo, la copertura è realizzata in travi in cemento precompresso e solaio in latero-cemento ed è possibile riutilizzarlo;

il terzo capannone delle dimensioni di mq 960,00, che nelle piante di progetto non risulta tompagnato ma nello stato di fatto è completamente terminato da un punto di vista realizzativo, si presenta anch'esso in un buon stato manutentivo, la copertura è sempre realizzata con travi e solaio in latero-cemento e può essere riutilizzato.

La palazzina uffici, composta da due piani fuori terra, di cui il piano terra di mq 250,00 ed il primo piano di mq 130,00 è stata realizzata con una struttura in c.a. e solaio in latero-c.a., al momento del sopralluogo si presentava in uno stato fatiscente, e quindi per una sua eventuale riutilizzazione è necessaria una ristrutturazione.

L'alloggio per il custode della superficie di mq 59,00, in muratura di tufi allo stato rustico si presenta anche ammalorata e quindi necessita di un intervento radicale di ristrutturazione.

La cabina di trasformazione dell'energia elettrica della superficie di mq 19,00, realizzata in c.a. è in uno stato di abbandono, non è assolutamente riutilizzabile e quindi può solo essere demolita.

Ciò premesso è opportuno valutare in una prima fase i materiali ferrosi esistenti all'interno della struttura da poter vendere come ferro vecchio in modo da avere liberi i manufatti edili, in particolare è opportuno eseguire la valutazione del materiale ferroso da alienare eseguendo una stima dei pesi dell'acciaio presente al momento e da rottamare:

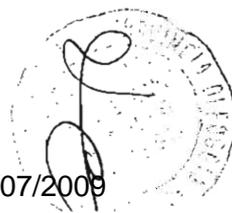
| | |
|--|-----------|
| 1) Carroponte in acciaio da rottamare | |
| peso stimato | Kg 7.600 |
| 2) cavalletti per ponteggi in acciaio da rottamare | |
| peso stimato | Kg 4.400 |
| 3) n. 4 cassoni in acciaio da rottamare | |
| peso stimato | Kg 720 |
| 4) n. 1 impastatrice per calcestruzzi da rottamare | |
| peso stimato | Kg 950 |
| 5) n.1 attrezzatura completa per impastare e vibrare il calcestruzzo da rottamare | |
| peso stimato | Kg 1.400 |
| 6) n. 3 carrelli per trasporto travetti da rottamare | |
| peso stimato | Kg 3.600 |
| 7) n. 2 silos in acciaio da rottamare | |
| peso stimato | Kg 3.300 |
| 8) altra impastatrice per calcestruzzo da rottamare | |
| peso stimato | Kg 1.600 |
| peso stimato totale dell'acciaio da rottamare | Kg 23.570 |

Tenuto conto degli interventi da eseguire per recuperare tutto l'acciaio da rottamare, il prezzo di vendita non potrà superare l'importo di €/Kg 0,12 per cui si avrà:

$$\text{Kg } 23.500 \times \text{€/Kg } 0,12 = \text{€ } 2.828,40$$

A tale importo bisognerà aggiungere il valore di rottamazione di due autocarri pari a

$$\text{€ } 2.500,00 \text{ ottenendosi così l'importo di } \text{€ } 2.828,40 + \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 5.328,40.$$



A questo punto si può procedere alla valutazione degli immobili presenti.

I capannoni da poter utilizzare per qualsiasi attività sono solo due, il secondo ed il terzo oltre alle palazzine che hanno bisogno di ristrutturazione.

Il secondo capannone delle dimensioni di mq 2.539,00 è costituito da struttura in cemento armato prefabbricato con pilastri e capriate, il suo stato manutentivo è discreto ed ha un valore, tenuto conto dell'anno di costruzione e della presenza di due carri-ponte,, non inferiore a €/mq 280,00 ottenendosi il valore di $€(2.539 \times 280) = € 710.920,00$.

il terzo capannone delle dimensioni di mq 960,00 è costituito anch'esso da struttura in cemento armato prefabbricato con pilastri e capriate, il suo stato manutentivo è discreto, è di costruzione più recente del secondo capannone ed ha un valore non inferiore a €/mq 350,00 ottenendosi il valore di $€(960 \times 350) = € 336.000,00$.

La palazzina uffici, composta da due piani fuori terra, di cui il piano terra di mq 250,00 ed il primo piano di mq 130,00 per un totale di mq 380,00 poiché ha bisogno di una radicale ristrutturazione in quanto il suo stato manutentivo è men che mediocre, pertanto il suo valore nello stato in cui si trova non potrà essere superiore a €/mq 350,00 ottenendosi il valore di $€(380 \times 350) = € 133.000,00$.

L'alloggio per il custode della superficie di mq 59,00, in muratura di tufi allo stato rustico necessita di completamento, è ad un solo piano e la sua struttura è in muratura ordinaria di tufi per cui è da considerare la sola struttura il cui valore non potrà superare la cifra di €/mq 110,00 ottenendosi il valore di $€ (59,00 \times 110,00) = € 6.490,00$.

Il valore del terreno, atteso che su tale terreno insiste una volumetria che è somma di tutte le volumetrie presenti e cioè:

- capannone da demolire con copertura in Eternit avente la superficie di mq 3.060,00 ed altezza media di m 7,00 e quindi la volumetria pari a mc $(3.060,00 \times 7,00) = mc 21.420,00$
- capannone in prefabbricato della superficie di mq 2.539,00 ed altezza media di m 7,00 per una volumetria di mc $(2539,00 \times 7,00) = mc 17.773$;
- capannone in prefabbricato della superficie di mq 960,00 ed altezza media di m 7,00 per una volumetria di mc $(960,00 \times 7,00) = mc 6.720$;
- palazzina uffici con struttura in c.a. e solai in latero-c.a. avente la superficie complessiva pari a mq 380,00 con altezza media di m 3,00 per una volumetria complessiva di mc $(380,00 \times 3,00) = mc 1.140,00$.
- alloggio per il custode della superficie di mq 59,00 con altezza di m 3,00 sviluppa la volumetria di mc $(59,00 \times 3,00) = mc 177,00$;
- cabina ENEL da demolire avente la superficie di mq 19,00 per un'altezza di m 2,80 sviluppa la volumetria di mc $(19,00 \times 2,80) = mc 53,20$.



In totale la volumetria presente sul terreno è pari a mc 47.283,32 su una superficie d'intervento di mq 26.204,00, pertanto si può attribuire al terreno un valore di €/Ha 40.000,00 ottenendosi €/Ha 30.000,00xHa 2.62.04 = € 78.612,00

Alla luce di quanto esposto si possono definire i valori sia degli immobili che dei materiali ferrosi da alienare.

Per quanto riguarda gli immobili si ha:

| | | |
|--------------------------------|--------|------------------|
| Capannone da mq 2.539,00 | € | 710.920,00 |
| Capannone da mq 960,00 | € | 336.000,00 |
| palazzina uffici | € | 133.000,00 |
| alloggio custode | € | 6.490,00 |
| terreno | € | <u>78.612,00</u> |
| | TOTALE | € 1.197.022,00 |

Dall'importo ottenuto bisogna detrarre il costo della demolizione e smaltimento rifiuti del capannone da demolire e della cabina ENEL.

Poiché bisognerà demolire il capannone con copertura in Eternit (amianto) bisognerà affidarsi a ditte specializzate che per la demolizione e smaltimento richiedono un importo non inferiore a €/mq 20,00, essendo il capannone con copertura in eternit, per la demolizione e lo smaltimento occorrerà un importo di € (3.060,00x20,00) = € 61.200,00 oltre a € 20.000,00 per la demolizione con trasporto a rifiuto di altri manufatti, pertanto il valore globale degli immobili ammonta a:

€ (1.197.022,00-61.200,00-20.000,00) = € 1.115.822,00 (euro unmilione centoquindicimilaottocentoventidue/00).

A tale somma è da aggiungere € 5.328,40 (euro cinquemilatrecentoventotto/40) che rappresenta il valore dei materiali ferrosi da rottamare compresi i due automezzi.

Totale generale € 1.121.150,04 (unmilione centoventunomilacentocinquanta/04)

Si allegano n. 15 immagini fotografiche.

Tanto in evasione dell'incarico ricevuto.

Cerignola 06/05/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato

(ing. Francescopaolo Vitullo)

