



**TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI**

*** * ***



contro





**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE Anno 2024**





**GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Angela Alborino
CURATORE FALLIMENTARE: Avv.to Carmela Pandolfo
CONSULENTE TECNICO: Geom. Giovanna Laino**



Paterno di Lucania, li 30/3/2024

**Il C.T.U
(geom. Giovanna Laino)**



*** *Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa* ***

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato - Dott.ssa Angela Alborino

Oggetto: Procedura di Fallimento [REDACTED]**Curatore Fallimentare: Avv.to Carmela Pandolfo****CTU: geom. Giovanna Laino**

Con riferimento al procedimento di cui all'oggetto, la S.V. Ill.ma - ritenuta la necessità di disporre una Integrazione della Consulenza Tecnica d'ufficio già in atti, relativa alla procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al R.G.E. n.°12/90 -, a seguito della istanza del Curatore del Fallimentare avv.to Carmela Pandolfo, con Ordinanza del 19/12/23 disponeva che, il già nominato C.T.U. geom. Giovanna Laino, per il procedimento fallimentare citato, procedesse ad una integrazione della perizia di stima con ordine di:

- 1. Valutare la presenza o meno di amianto e provvedere alla quantificazione dei costi per la sua rimozione, relativamente ai beni immobili facenti capo alla società fallita indicati nella suddetta istanza.**

Con riferimento, alle più nuove attività peritali, come rito, è stato dato avviso al Curatore Fallimentare della data del sopralluogo presso gli immobili di appartenenza di costui, siti nel tenimento del Comune di Avigliano (Pz) alla c.da Valle Bona, fissato per il giorno 7/02/24.

Alle attività peritali ha partecipato la sig.ra [REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED] come pure è deceduta la [REDACTED]

La verifica dei luoghi è stata effettuata, relativamente ai beni di cui di cui si riferisce nell'Ordinanza del G.D., ubicati in c.da Valle Bona del Comune di Avigliano (Pz) di cui al Lotto n.°1.

La verifica in situ non ha evidenziato la modifica generale dello stato dei luoghi e dei beni rispetto ai precedenti accessi passati, se non per il degrado naturale, per quanto attiene il capannone che ci occupa, realizzato, originariamente, per l'esercizio di attività industriali ed ora in disuso, quest'ultimo individuato in catasto urbano al Foglio mappa 80 part.n.°570 sub 9.

L'epoca di costruzione del complesso industriale, non è sicuramente recente e, risale alla fine degli anni '60. In realtà esso è porzione di un più ampio complesso industriale denominato, originariamente, "Ondulato Lucano" e che, successivamente alla chiusura dello stabilimento fu frazionato e venduto in più lotti. Una porzione di detto immobile è stato venduto al debitore fallito.

Il manufatto che ci occupa si compone di un corpo edilizio disposto al piano terra della superficie di circa 1.300 mq. oltre ad un vano affiancato di circa mq. 50,00, collocato quest'ultimo nella zona più arretrata della costruzione.

La struttura portante è realizzata in c.a., le tamponature perimetrali sono realizzate in blocchi di c.l.s. e la copertura è realizzata con capriate in acciaio dotate di un sovrastante manto di copertura, realizzato in pannelli ondulati dalla forma ad arco.

Tra la copertura e il livello sottostante sussiste una controsoffittatura in piano, realizzata con pannelli termoisolanti, del tipo e materiale in uso all'epoca della costruzione, sicuramente assai remota.

La predetta controsoffittatura, a causa del degrado e della mancanza di manutenzione, al momento attuale, non presenta un soffitto di interpiano omogeneo ma, risulta sprovvisto in maniera generaliz-

zate di aree, prive di pannelli e queste ultime rendono visibile dal piano inferiore l'orditura sovrastante e la copertura della struttura composta da pannelli ondulati.

Lo stato di conservazione generale del capannone è soddisfacente. In generale, non mostra segni di cedimenti o significative lesioni alla struttura.

Trattandosi di una costruzione di non recedente epoca di realizzazione, ed ormai in stato di abbandono e disuso, evidenzia, ovviamente, i segni dell'invecchiamento e del degrado naturale.

Sulle pareti murarie del capannone e dei locali attigui sono evidenti, in maniera localizzata ed anche assai marcata, fenomeni di umidità, infiltrazioni d'acqua, muffe e marcescenza dell'intonaco. Fenomeni, senza dubbio, collegati alla rottura degli elementi della copertura, mai riparati, ed anche legati agli effetti disgregatrici dell'umidità di risalita dal terreno per l'assenza di manutenzione, nonché alle opere tese alla conservazione dello stabile mai apportate nel tempo.

Per portarlo in uno stato di decoro ed utilizzabilità è necessario intervenire con opere di risanamento, miglioramento conservativo e consolidamento.

Pertanto, il relativo valore commerciale attuale è legato anche a tali effetti.

oooo

1. Cio premesso ed in relazione al quesito predisposto dal Giudice Delegato, dalla più recente verifica effettuata il 7/2/24 si è rilevato che la copertura del capannone, indicato al Lotto n.°1, si compone di pannelli ondulati, come già indicato nel precedente lavoro, quest'ultimi montati ed ancorati su una struttura portante, realizzata con capriate in acciaio dalla forma ad arco.

I pannelli non si presentano, in generale sconnessi se pur, occorre precisare che, qualche pannello deteriorato e danneggiato, ridotto in pezzature più minute, scostatosi dal supporto originario è finito all'interno del capannone.

Da una indagine più attenta e da un consulto anche con ditte specializzate nel settore (nel caso specifico è stata compulsata la ditta "Pellicano Verde spa" con sede legale in Muro Lucano alla via Appia snc) pare che, la predetta copertura possa essere assimilata verosimilmente a pannelli in cemento - amianto.

Detto materiale era usato in proporzioni massicce nel periodo fra il 1965 e il 1985 in Italia ma la commercializzazione è stata messa al bando dal 1992.

La pericolosità deriva dal fatto che le lastre componenti le coperture degli opifici contengono amianto. Infatti, il nome tecnico del materiale componente le lastre è proprio "cemento amianto".

L'amianto è un minerale naturale di aspetto fibroso e a struttura microcristallina particolarmente noto per la sua resistenza al fuoco, alla trazione ed agli acidi. Tuttavia se inalate, le fibre di amianto rappresentano un pericolo per la salute dell'uomo.

Un tetto del genere diventa quindi pericoloso nel momento in cui il materiale inizia a sgretolarsi, rilasciando in aria particelle dannose.

Una tettoia, una canna fumaria o un serbatoio per l'acqua prodotti o acquistati dopo il 1994 sono, invece, sicuramente realizzati in fibrocemento ecologico, materiale non nocivo.

Un tetto in amianto riconduce all'indistruttibilità delle fibre di asbesto (o amianto) inserite nel cemento. Queste conferiscono allo stesso caratteristiche di resistenza al calore, alla trazione e all'attacco di agenti esterni e di leggerezza del prodotto finale.

Occorre però evidenziare che l'amianto è difficile da individuare, soprattutto, se mischiato al cemento.

Le lastre e i pannelli in amianto, possono essere riconosciuti quando tendono a sfaldarsi ed il materiale presenta fibre simili a cotone o lana sfibrata, ma solo un esperto del settore e con esperienza può qualificarne la tipologia.

Tuttavia è bene precisare, come anche emerso dal consulto con la ditta compulsata, che, solo una ispezione visiva da parte degli **esperti specializzati** nello smaltimento dell'amianto può riconoscere i materiali realizzati effettivamente in amianto. Ed occorre evidenziare, che oltre ad effettuare un'ispezione visiva, durante il sopralluogo, questi ultimi dovrebbero provvedere ad estrarre in situ dei **campioni** da far analizzare in **laboratorio** e Solo in questo modo si potrà avere una conferma definitiva e certa della natura del materiale componenti i pannelli.

Cio premesso, ai fini di una economicità delle spese, in assenza di analisi di laboratorio, possiamo asserire, che, la fattispecie che ci occupa pare possa inquadrarsi nella tipologia di copertura realizzata con **pannelli in cemento composti da amianto**.

• Valore di Stima Lotto n.º1

Con riferimento al Valore di stima del Lotto n.º1, appurata la presunta qualità della copertura, possiamo riferire che, il valore del compendio immobiliare componente il **Lotto n.º1** possa fissarsi in complessivi **€uro 69.830,86**, oltre oneri di legge, così come già fissato nell'ultimo avviso d'asta del 30/3/2023.

Con riferimento al valore di stima del Lotto, in relazione dei ribassi già effettuati con i precedenti avvisi d'asta, rispetto al prezzo di stima iniziale del Lotto pari ad **€uro 220.700,00** possiamo riferire che, i relativi costi di rimozione della copertura del manufatto, composta da pannelli ondulati in cemento-amianto da rimuovere, non andrebbero ad influire sull'attuale prezzo base di vendita già fissato dal Professionista Delegato, assai, già ridotto in seguito alle aste deserte susseguitesi e fissato in **€uro 69.830,86**.

Pertanto, nel presente lavoro si conferma per il **Lotto n.º1**, il valore di stima di **€uro 69.830,86**, così come si è andato a determinare, a seguito dei ribassi, ponendo a carico dell'aggiudicatario le relative Spese per la rimozione e smaltimento dei pannelli ondulati, verosimilmente realizzati in cemento-amianto.

Ai fini di una più compiuta indagine peritale è stato approntato in concerto con la ditta Pellicano Verde s.p.a un **Preventivo di Spesa** per l'esecuzione della rimozione, trasporto e smaltimento in discarica delle lastre verosimilmente in cemento-amianto, poste a copertura del capannone che ci occupa, ubicato in agro di Avigliano, censito al foglio mappa 80 part. n.º570/9.

Il materiale del tipo in esame è classificato con CER 170605 "materiali da costruzione contenenti amianto". Nella rimozione delle lastre saranno comprese anche le lastre traslucide (lucernai) costituenti la copertura.

L'intervento sarà svolto secondo le norme di riferimento rappresentate dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

I lavori di bonifica, potranno avere inizio solo dopo l'ottenimento del parere favorevole da parte del Dirigente Medico dell'ASL competente o decorsi 30 giorni dalla data di presentazione del Piano di Lavoro all'Ente stesso.

Durante la bonifica saranno utilizzate resine colorate (incapsulante di ausilio alla rimozione), necessarie "normativamente" per la rimozione dei manufatti in cemento-amianto.

► **IN SINTESI** le fasi constano di:

• **Oneri a carico della azienda:**

Redazione, presentazione e discussione di un Piano di Lavoro per la tutela dei lavoratori e dell'ambiente ai sensi del D.L. 81/2008 e del Piano di Sicurezza;

Redazione del P.O.S.;

Versamento (come da tariffario Regionale) in favore dell'ASL competente, per il rilascio del parere favorevole alla bonifica;

Manodopera specializzata direttiva ed operativa necessaria alla buona riuscita dei lavori precedentemente elencati in conformità alle prescrizioni di legge;

Il materiale e l'equipaggiamento;

Nolo di mezzi da lavoro tipo carrello elevatore e piattaforma;

Carico, trasporto e smaltimento dei rifiuti in discarica autorizzata;

Rilascio delle copie dei formulari di identificazione dei rifiuti, timbrati e firmati dall'impianto di destinazione finale, valevoli come certificati di avvenuto smaltimento dei rifiuti;

• **Oneri a carico della proprietà del bene:**

Eventuale fornitura dell'energia idrica ed elettrica (se presente in cantiere);

Sgombero di eventuali materiali e attrezzature di intralcio posti all'interno dell'area di cantiere

Autorizzazione e accesso agevole all'interno del cantiere;

Rimozione della controsoffittatura in pannelli isolanti e della struttura in ferro che la sorregge (nb. i di rimozione dell'amianto dovranno essere effettuati dall'interno della struttura);

Rimozione dei materiali e delle attrezzature presenti all'interno del locale da bonificare;

Richiesta di autorizzazioni (SCIA, DIA, ecc) compresi gli oneri, per disponibilità di aree pubbliche da occupare con: mezzi, ponteggi, gru, box di cantiere, unità di decontaminazione ecc. utili alle lavorazioni;

Indicazione del Direttore dei lavori in fase di progettazione ed esecuzione;

• **Normativa di riferimento**

1. Ottemperanza alla normativa edilizia per la realizzazione delle opere (es: CILA, SCIA, ecc..) ai sensi della vigente normativa di settore (es: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia; D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222; Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 02.03.2018; ecc...).

2. Eventuali prescrizioni ASL specifiche per il cantiere (esempio prelievi in SEM e/o richieste di restituibilità area)

• **Tempistica dell'intervento**

Dopo l'ottenimento delle autorizzazioni da parte dell'ASL competente ca. 20 gg, o decorsi 30gg.

Nel caso di eventuali emergenze, le tempistiche potrebbero essere diverse

Tempistica di realizzo ca. 15 giorni lavorativi

In allegato preventivo:

RIMOZIONE, TRASPORTO E SMALTIMENTO COPERTURA IN AMIANTO	A CORPO € 30.000,00 (euro trentamila/00) + IVA
RIMOZIONE E SCESA AL SUOLO DI PANNELLI DI CONTROSOFFITTATURA E STRUTTURA PORTANTE DELLA STESSA	A CORPO € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00) + IVA
TRASPORTO A RECUPERO DI STRUTTURA PORTANTE IN MATERIALE FERROSO COSTITUENTE LA CONTROSOFFITTATURA	Trasporto €/VG 0,00 (euro 0/00) + IVA Recupero €/ton 0,00 (euro zero/00) + IVA
TRASPORTO E SMALTIMENTO DI PANNELLI COSTITUENTI LA CONTROSOFFITTATURA (VEROSIMILMENTE CER 170604, DA VERIFICARE DOPO IL RILASCIO DI CERTIFICATO D'ANALISI)	*Trasporto €/VG 500,00 (euro cinquecento/00) + IVA Recupero/Smaltimento *€/ton 1.500,00 (euro millecinquecento/00) + IVA <small>*si ipotizza n. 1 viaggio e ca. 4/5 ton di smaltimento</small>
CARATTERIZZAZIONE E RILASCIO CERTIFICAZIONE, DI CAMPIONI DI LASTRA DI COPERTURA PER LA RICERCA E LA VERIFICA DI AMIANTO NEL MANUFATTO	A CORPO € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) + IVA

Resta inteso che l'offerta è vincolata a sopralluogo in sito, alla ricezione di giusta documentazione e a caratterizzazione preventiva dei manufatti da bonificare.

- **Sommano i costi "presunti" per rimozione e bonifica dei pannelli di copertura circa..... €uro 39.750,00 oltre Iva**
(spese a carico dell'aggiudicatario)

La rimozione dei manufatti in cemento amianto è soggetta al rispetto delle seguenti normative:

D.Lgs. 257/92 - Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto;

D.M. 06/09/94- Normative e metodologie tecniche per la bonifica dei materiali contenenti amianto;

D.Lgs. 152/06 – Norme in materia ambientale;

D.Lgs. 81/08 – Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro;

La Pellicano Verde Spa, in caso di affidamento dell'incarico, assumerà il ruolo di "produttore" dei rifiuti (D.Lgs. 152/06 art.183 comma f) ed assumerà l'onere della completa gestione degli stessi.

Adempimenti del Committente:

DPR 380/01 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Con riferimento agli interventi di bonifica precisiamo che, la ditta Pellicano Verde spa informa che, sussiste per l'assegnatario dell'immobile la possibilità di poter accedere al **finanziamento INAIL proposto con cadenza annuale.**

L'INAIL FINANZIA INVESTIMENTI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO CON IL BANDO ISI.

Risultano ammessi a finanziamento tutti quei progetti di bonifica da materiali contenuti amianto e ripristino della nuova copertura.

Sono esclusi gli interventi di rimozione non comprendenti lo smaltimento, gli interventi di incapsulamento e/o il solo smaltimento di MCA già rimossi.

L'iniziativa è rivolta a:

tutte le imprese, anche individuali, ubicate su tutto il territorio nazionale iscritte alla Camera di commercio industria, artigianato ed agricoltura e gli Enti del terzo settore.

Il finanziamento è costituito da un contributo in conto capitale fino al 65% delle spese ammissibili, calcolate al netto dell'IVA - sostenute e documentate - per la realizzazione del progetto.

Il progetto da finanziare deve essere tale da comportare un contributo compreso tra un minimo di €uro 5.000,00 ed un massimo di €uro 130.000,00

Tanto premesso si riporta in breve:

- **Valore del Lotto n.º1** al momento attuale.....€uro 69.830,86
- **Valore delle Spese da sostenere l'aggiudicatario** per la rimozione della copertura, verosimilmente, realizzata in pannelli di cemento amianto circa.....€uro 39.750,00 oltre Iva

L'importo delle Spese, può essere oggetto di **finanziamento INAIL, proposto con cadenza annuale**, ovviamente previa verifica scadenza, requisiti, risorse economiche.

Ultimo Bando ISI 2023 -

Pubblicato nella Gazzetta ufficiale italiana n. 296 del 20 dicembre 2023. L'estratto dell'avviso pubblico per il Bando Isi 2023, precisava che:

➤ **Progetti ammessi a finanziamento:**

Sono finanziabili le seguenti tipologie di progetto ricomprese, per la parte relativa agli stanziamenti, in 5 Assi di finanziamento:

- Progetti per la riduzione dei rischi tecnopatologici (di cui all'allegato 1.1) - Asse di finanziamento 1;
- Progetti per l'adozione di modelli organizzativi e di responsabilità sociale (di cui all'allegato 1.2) - Asse di finanziamento 1;
- Progetti per la riduzione dei rischi infortunistici (di cui all'allegato 2) - Asse di finanziamento 2;
- **Progetti di bonifica da materiali contenenti amianto (di cui all'allegato 3) - Asse di finanziamento 3;**
- Progetti per micro e piccole imprese operanti in specifici settori di attività (di cui all'allegato 4) - Asse di finanziamento 4;
- Progetti per micro e piccole imprese operanti nel settore della produzione primaria dei prodotti agricoli (di cui all'allegato 5) - Asse di finanziamento 5.

** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo ptc in un originale per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 30/3/24

Il C.T.U.

(geom. **Giovanna Laino**)



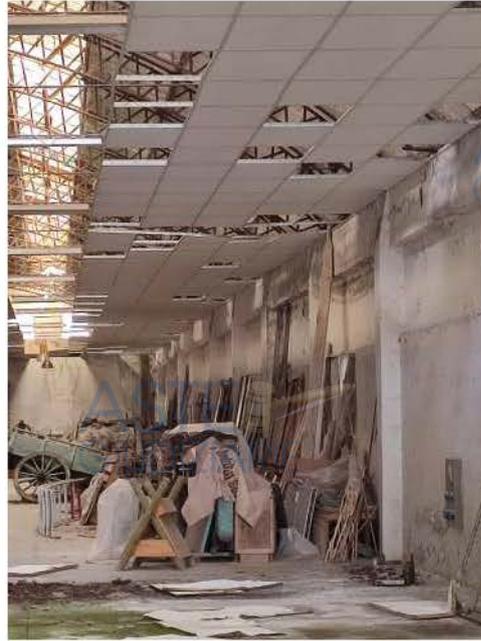
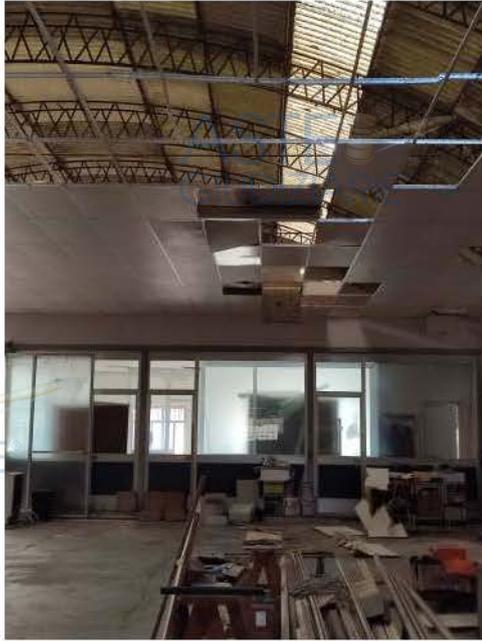
In allegato:

- Documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo 7.2.24

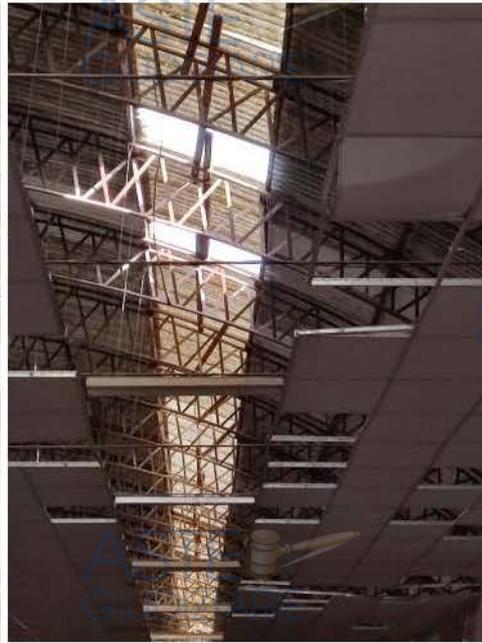


Documentazione fotografica





ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

