

## **TRIBUNALE DI SALERNO III SEZIONE CIVILE**

### **SEZIONE FALLIMENTARE FALL. N° 24/2014 FONDITORI DI SALERNO SCPA**

#### **1. PREMESSA**

L'avv. Luigi Amendola, Curatore Fallimentare per la Società Fonditori di Salerno SCPA, con istanza al Giudice Delegato dott. Presidente Salvatore Russo, chiedeva nominarsi il sottoscritto dott. Ing. Gaspare Milingi regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 2788, nonché all'albo dei periti del Tribunale di Salerno a far data dall'anno 1994 e con studio in Salerno al viale delle Tamerici n° 2/A, quale stimatore per la valutazione dell'Opificio Industriale Siderurgico sito in Salerno in località Cupa Siglia via G. Pastore n° 26.

Il sottoscritto consulente veniva altresì autorizzato ad avvalersi della collaborazione di un tecnico estimatore indicato nella persona del sig. Enzo Cardamone per la stima di attrezzature varie quali arredo uffici ed attrezzature relative al ciclo di produzione.

Il primo accesso presso l'Opificio Industriale ai fini delle prime indagini conoscitive e per la redazione dell'inventario dei beni veniva esperito in data 28 Aprile 2014 alle ore 15:30 e proseguiva nei successivi giorni alla presenza del Cancelliere Antonietta di Fronzo, del Curatore Fallimentare avv. Luigi Amendola, del tecnico estimatore sig. Enzo Cardamone.

#### **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

L'immobile in proprietà della FONDITORI DI SALERNO SCPA è sito in Zona ASI del Comune Salerno in località Cupa Siglia in via G. Pastore n° 26. Trattasi di un Opificio Industriale Siderurgico costituito da un corpo principale *-Capannone del tipo in cemento armato prefabbricato-* ove viene svolto il ciclo produttivo dell'azienda e da ulteriori manufatti a servizio dell'attività produttiva. In estrema sintesi si rilevano sul lotto:

- **PALAZZINA UFFICI** con struttura portante del tipo prefabbricata;
- **N° 2 CAPANNONI** con struttura portante in carpenteria metallica ed adibiti entrambi a deposito;
- **N° 3 LOCALI TECNOLOGICI** adibiti a cabina elettrica, cabina compressori, cabina impianto di autoproduzione di energia o co-generazione;

- N° 2 PICCOLI CAPANNONI sempre a struttura metallica ed adibiti a deposito materiale vario e vernici;
- DUE BARACCAMENTI a protezione dell'impianto gruppo pompe antincendio e gruppo decompressione metano.

Ai fini della verifica della regolarità circa l'iscrizione dei beni in Catasto si provvedeva a richiedere all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Salerno Servizi Catastali (cfr allegato n° 1):

- Visura per Immobili per intestazione (Società Fonditori SCRL e Fonditori SCPA) del 30/04/2014;
- Stralcio WEGIS relativo al foglio 49;
- Planimetrie Catastali degli Immobili

A seguito delle indagini catastali eseguite il bene all'attualità risulta essere così censito in Catasto Urbano e Catasto Terreni:

Catasto Urbano	fgl	p.la	zona cens	categ.	rendita	superficie lotto in Ente URBANO MQ 45344,00	
	49	571	3	D/1	€ 161.960,00		
Catasto Terreni	fgl	p.la	qualità	classe	sup. (mq)	R.D.	R.A.
	49	698	sem irr arb	1	150,00	€ 4,26	€ 1,55
	49	337	sem irr arb	1	3.115,00	€ 88,48	€ 32,18
	49	611	sem irr arb	1	6.753,00	€ 191,82	€ 69,75
	49	222	sem irr arb	1	830,00	€ 13,93	€ 6,22
	49	42	frutteto	U	1.000,00	€ 30,73	€ 10,85
In catasto erroneamente indicato con 11.648,00					<b>11.848,00</b>		
	49	572	frutteto	U	428,00	€ 13,15	€ 4,64
	49	574	frutteto	U	347,00	€ 10,66	€ 3,76
	49	621	frutteto	U	226,00	€ 6,94	€ 2,45
	49	622	frutteto	U	71,00	€ 2,18	€ 0,77
	49	623	frutteto	U	3.050,00	€ 93,72	€ 33,08
	49	624	frutteto	U	7.563,00	€ 232,40	€ 82,03
	49	626	frutteto	U	1.182,00	€ 36,32	€ 12,82
	49	224	frutteto	U	43,00	€ 1,32	€ 0,47
	49	225	frutteto	U	1.080,00	€ 33,19	€ 11,71
	49	613	sem irr arb	1	95,00	€ 2,70	€ 0,98
	49	614	sem irr arb	1	59,00	€ 1,68	€ 0,61
	49	615	sem irr arb	1	530,00	€ 15,05	€ 5,47
	49	616	sem irr arb	1	333,00	€ 9,46	€ 3,44
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>15.007,00</b>		
					<b>26.855,00</b>		

Si riporta di seguito lo stralcio WEGIS con indicazione del lotto di proprietà della FONDITORI DI SALERNO SCPA:

Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo



### **Planimetrie Catastali**

Agli atti del Catasto risultano le seguenti planimetrie catastali:

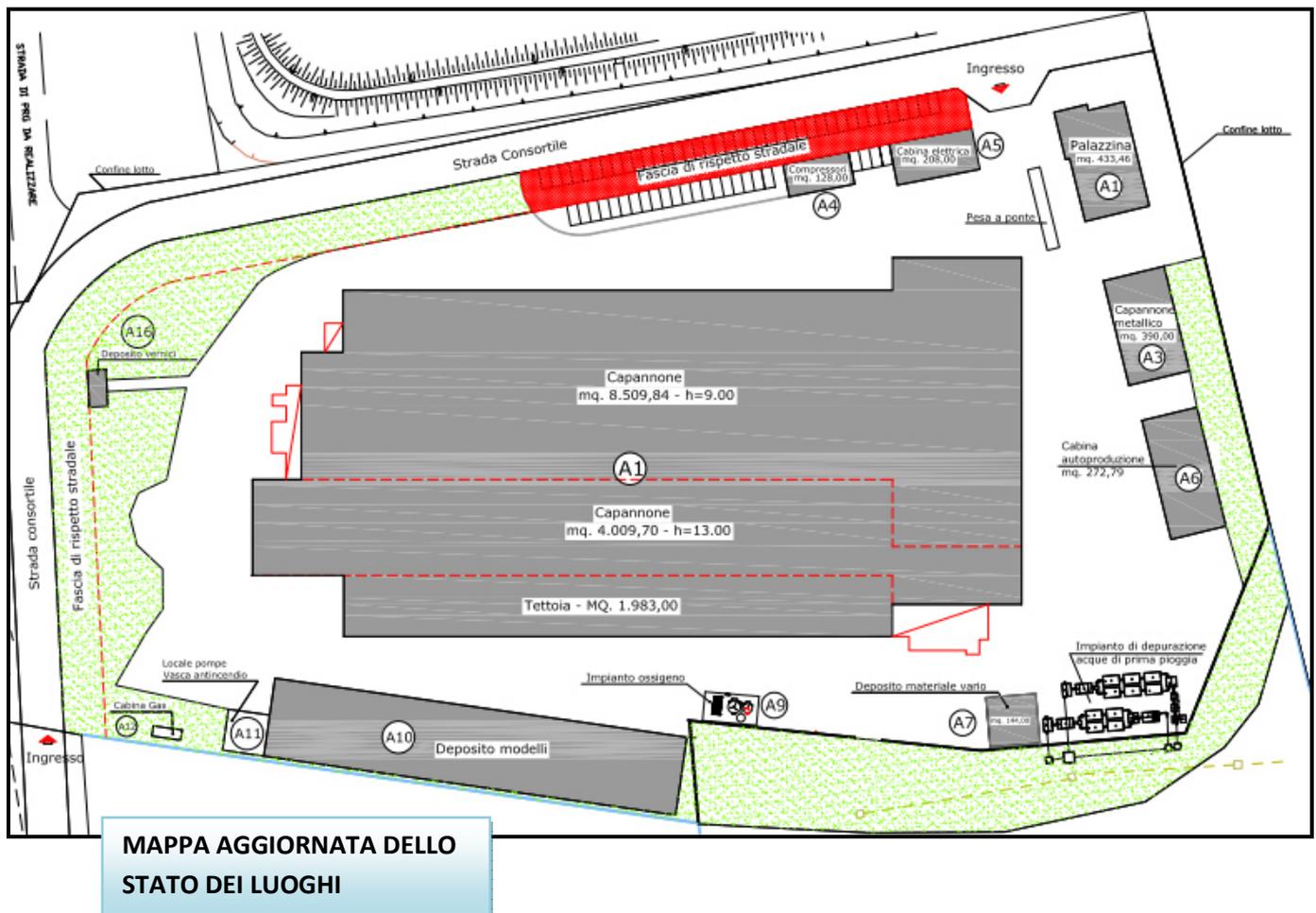
- **A1**-Planimetria Capannone Produzione;
- **A2**-Planimetrie Palazzina Uffici (Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo)
- **A3**-Planimetria Capannone Metallico
- **A4**- Planimetria Locale Compressori
- **A5**- Planimetria Locale Cabina Elettrica

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

Non tutti gli immobili edificati sul lotto risultano accatastati poiché, come si dettaglierà sul punto in seguito, la Società FONDITORI ha presentato nell'anno 2007 un progetto di ampliamento dell'Opificio con successiva variante nell'anno 2009. Le relative opere afferenti tale progetto di ampliamento sono state parzialmente eseguite e la pratica edilizia presentata presso gli Uffici Comunale del SUAP NON E' STATA MAI CHIUSA.

Allo stato non risultano inserite in mappa i seguenti cespiti rilevati in sito:

- A6-Cabina di Autoproduzione
- A7-Deposito Materiale vario
- A10-Deposito Modelli
- A11-Locale Pompe Antincendio
- A12- Cabina Gas
- A16-Deposito Vernici



### 3. PROVENIENZA DEI BENI

L'intera proprietà della Società Fonditori di Salerno Scpa è stata acquisita in diversi momenti. L'insediamento produttivo nasce con l'acquisizione di una prima area di terreno pari a mq 40.000,00 con:

**A) Atto per Notaio Monica del 20/02/2003 rep. 41178 racc. n° 13659 registrato in Salerno il 26/02/2203** ed è relativo a cessione volontarie ex art. 12 legge 865/71 e trasferimento d'immobile da Consorzio ASI ad Industria. Con tale atto il Consorzio ASI, previa procedura di esproprio a terzi, trasferiva le seguenti particelle di terreno alla Società Fonditori Srl per una superficie complessiva di mq 32.064,00.

fgl	p.lla	p.lla ex	destinazione urb.	sup.	
49	567	341 ex 219	Fascia risp. Strad.	3.640,00	costo area
49	223		Fascia risp. Strad.	477,00	
				<b>4.117,00</b>	€ 66.571,89
49	571	37	zona D in parte e restante vincolo paesagg.	5.170,00	
49	573	220	vincolo paesagg.	5.673,00	
49	576	221	per intero vincolo paesagg.	20,00	
49	569	80	zona D in parte e restante vincolo paesagg.	8.576,00	
				<b>19.439,00</b>	€ 314.328,63
49	578	79	Fascia Rispetto Fluv. E strada ASI	872,00	
49	579	234	zona D in parte e restante vincolo paesagg.	7.636,00	
				<b>8.508,00</b>	€ 137.574,36
totale				<b>32.064,00</b>	€ <b>518.474,88</b>

**B) Atto per Notaio Monica del 26/06/2003 rep. 41802 racc. 13938 registrato in Salerno il 8/07/2003** ed è relativo a cessione volontarie ex art. 12 legge 865/71 e trasferimento d'immobile da Consorzio ASI ad Industria. Con tale atto il Consorzio ASI previa procedura di esproprio a terzi trasferiva le seguenti particelle di terreno alla Società Fonditori Srl per una superficie complessiva di mq 7.936,00.

fgl	p.lla	p.lla ex	destinazione urb.	sup.	costo
49	581	36a	gran parte zona D e piccola parte strda ASI e risp. Stradale	6.243,00	
49	584	100b	parte strda ASI e parte risp. strdale	1.693,00	
				<b>7.936,00</b>	€ <b>185.963,36</b>

Successivamente sempre nell'anno 2003 la Società Fonditori acquista ulteriore particella di terreno in ampliamento al lotto di mq 40.000 ove risultava in corso di costruzione l'opificio:

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

C) **Atto per Notaio Monica del 29/10/2003 rep. 42262 racc. 14126 e trascritto in Salerno il 6/11/2003** ed è relativo a compravendita di terreno tra i sigg.ri Omissis che vendono alla società Fonditori di Salerno Srl un appezzamento di terreno in agglomerato industriale di Salerno per una superficie di mq 1.339 reale (catastale mq 1187)

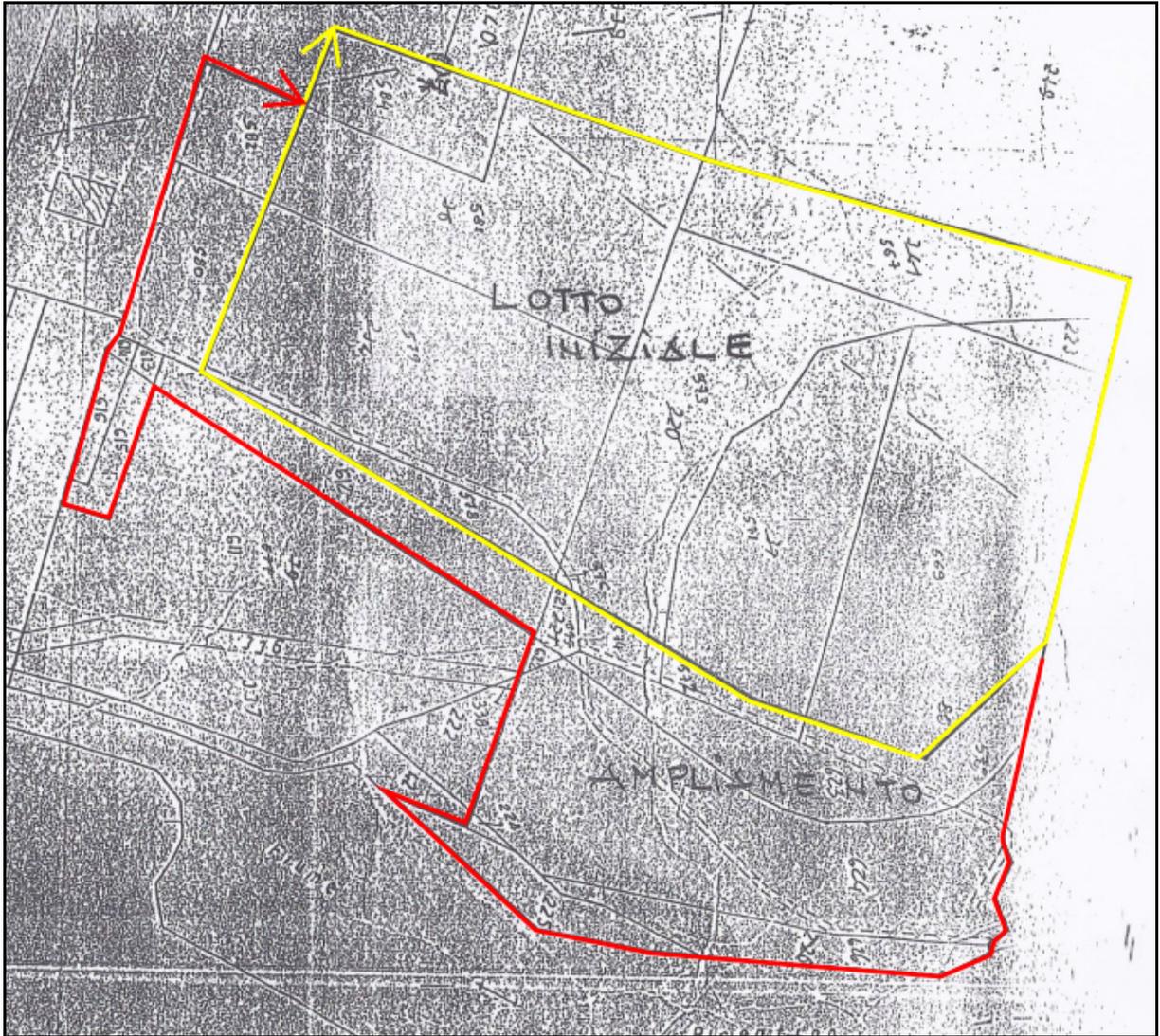
fgl	p.lla	p.lla ex	destinazione urb.	sup.	costo
49	582	36b	zona a verde e di rispetto stradale	1.187,00	
				<b>1.187,00</b>	€ 31.372,77

Ancora nell'anno 2005 alla società Fonditori vengono trasferiti dal Consorzio ASI ulteriori appezzamenti di terreno mediante procedura di esproprio con:

D) **Atto per notaio Monica del 2/05/2005 rep. 45231 racc. 15259 registrato in Salerno il 12/05/2005** ed è relativo a cessione volontarie ex art. 12 legge 865/71 e trasferimento d'immobile da Consorzio ASI ad Industria. Con tale atto il Consorzio ASI, previa procedura di esproprio a terzi, trasferiva le seguenti particelle di terreno alla Società Fonditori Srl per una superficie complessiva di mq 18.084,00.

fgl	p.lla	ex p.lla	sup	costo
49	580	234 ex 36	1.964,00	
49	612	577 ex 79	2.193,00	
49	613	577 ex 79	95,00	
49	614	577 ex 79	59,00	
49	615	577 ex 79	530,00	
49	616	577 ex 79	333,00	
			<b>5.174,00</b>	
49	623	570 ex 80	3.050,00	
49	624	570 ex 80	7.563,00	
49	572	37	428,00	
49	574	220	347,00	
49	621	575 ex 221	226,00	
49	622	575 ex 221	71,00	
49	626	226	1.182,00	
49	224		43,00	
			<b>12.910,00</b>	
			18.084,00	€ 285.820,50

**Pertanto all'anno 2005 la Società Fonditori acquisiva lotti di terreno per circa mq 60.351 come da stralcio catastale che all'uopo si riporta:**



**Successivamente con ulteriore due atti relativi agli anni 2006 e 2008 la Società Fonditori acquista gli ulteriori lotti di terreno compresi tra la sua attuale proprietà ed il fiume Picentino:**

- E) Atto per Notaio Monica del 18/09/2006 rep. 47642 racc. 16397 e trascritto in Salerno il 26/09/2006 ed è relativo a compravendita di terreno tra i sigg.ri Omissis che vendono alla società Fonditori di Salerno Scpa un appezzamento di terreno in agglomerato industriale di Salerno per una superficie di mq 11.698**

fgl	p.lla	sup	costo
49	337	3.115,00	
49	611	6.753,00	
49	42	1.000,00	
49	222	830,00	
		<b>11.698,00</b>	€ <b>180.000,00</b>

F) Atto per Notaio Monica del 24/01/2008 rep. 49282 racc. 17664 e trascritto in Salerno il 31/01/2008 ed è relativo a compravendita di terreno tra i sigg.ri Omissis che vendono alla società Fonditori di Salerno Scpa un appezzamento di terreno in agglomerato industriale di Salerno per una superficie di mq 150

fgl	p.lla	p.lla ex	sup	costo
49	698	583	150,00	
			<b>150,00</b>	€ <b>8.000,00</b>

#### TABELLA DI SINTESI ATTI

Atto	stipula del	rep.	contraenti	p.lle	sup.	costo area
1	20/02/2003	41178	ASI FONDITOR I srl	567,223,571 ,573,576,56 9,578,579	32.064,00	€ 518.474,88
2	26/06/2003	41802	ASI FONDITOR I srl	581,584	7.936,00	€ 185.963,36
3	29/10/2003	42262	X FONDITOR I srl	582	1.187,00	€ 31.372,77
4	02/05/2005	45231	ASI FONDITOR I srl	580,612,613 ,614,615,61 6,623,624,5 72,574,621, 622.626,224	18.084,00	€ 285.820,50
5	02/05/2005	45232	X FONDITOR I srl	225	1.080,00	€ 5.400,00
6	18/06/2006	47642	x- x x FONDITOR I SCPA	337,611,42, 222	11.698,00	€ 180.000,00
7	24/01/2008	49282	x- x FONDITOR I SCPA	698	150,00	€ 8.000,00
					72.199,00	€ 1.215.031,51

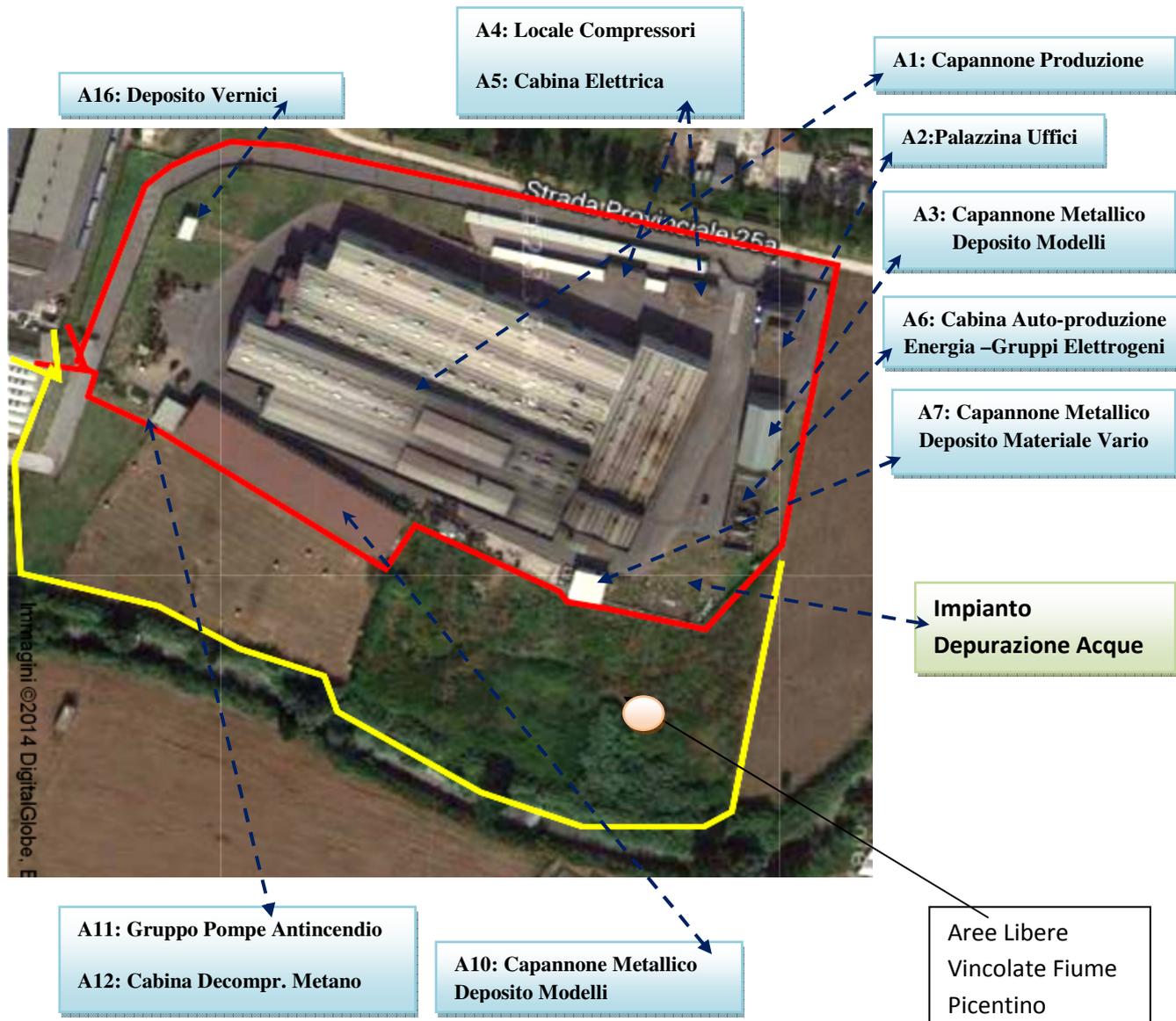
All'allegato n° 2 si riportano gli atti notarili citati.

## 4. DESCRIZIONE DEI BENI

### 4.1 DESCRIZIONE GENERALE

L'opificio industriale è sito in agglomerato ASI del Comune di Salerno in località Cupa Suglia in via G. Pastore n° 26. Il complesso industriale è una *fonderia di ghisa di seconda fusione* che utilizza come materia prima principale pani di ghisa e materiali di scarto quali ad esempio parti meccaniche provenienti da demolizioni ed altro.

Per la individuazione planimetrica del sito si riporta il seguente estratto satellitare di google maps:



Il lotto in esame è raggiungibile dal centro cittadino di Salerno in pochi minuti d'auto percorrendo la tangenziale di Salerno in direzione sud –uscita Pontecagnano-. Si accede al lotto dalla viabilità ordinaria per poi imboccare la strada Consortile ASI. L'accesso allo stabilimento è dotato di un primo cancello automatico scorrevole posto all'imbocco del tratto di strada Consortile, strada questa posizionata all'interno del lotto e da un secondo cancello scorrevole posizionato innanzi all'ingresso vero e proprio del lotto.

Lo stabilimento industriale risulta completamente recintato con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera metallica tipo orso-grill.

Il plesso industriale risulta composto da:

**-A1: CAPANNONE INDUSTRIALE PRODUTTIVO**

**-A2: PALAZZINA UFFICI SU TRE LIVELLI**

**-A3: CAPANNONE METALLICO PICCOLO PER DEPOSITO MODELLI**

**-A4: LOCALE COMPRESSORI**

**-A5: CABINA ELETTRICA**

**-A6: CABINA DI AUTO-PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON N° 2 G.E. DA 1,6 MW CIASCUNO**

**-A7: DEPOSITO MATERIALE VARIO**

**-A9: BASAMENTO SILOS OSSIGENO**

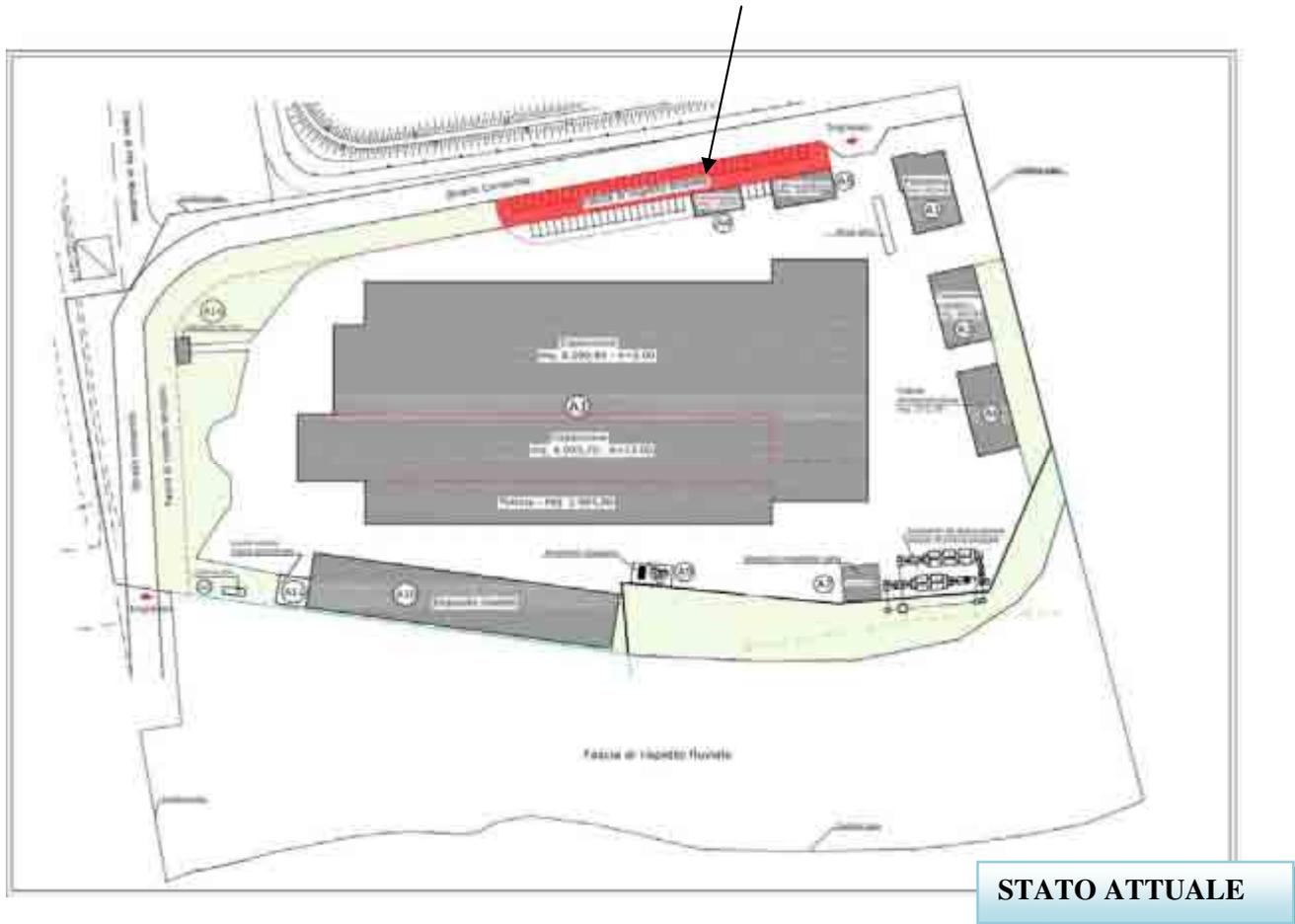
**-A10: CAPANNONE METALLICO GRANDE PER DEPOSITO MODELLI**

**-A11: LOCALE GRUPPO POMPE ANTINCENDIO**

**-A12: CABINA GRUPPO DECOMPRESSIONE METANO**

**-A16: CAPANNONE METALLICO PICCOLO PER DEPOSITO VERNICI**

A servizio dell'intero complesso industriale è organizzata un'area parcheggio che in quota parte **è stata realizzata su area con vincolo di rispetto stradale e difformemente ai progetti approvati (area rossa su grafico seguente)**



Per una chiara visione dei luoghi si è prodotto un allegato fotografico di dettaglio con relative planimetrie con indicazione dei coni ottici di scatto (**cf. allegato n°3**)

Si rimette di seguito una descrizione sintetica dello stato dei luoghi rilevato.

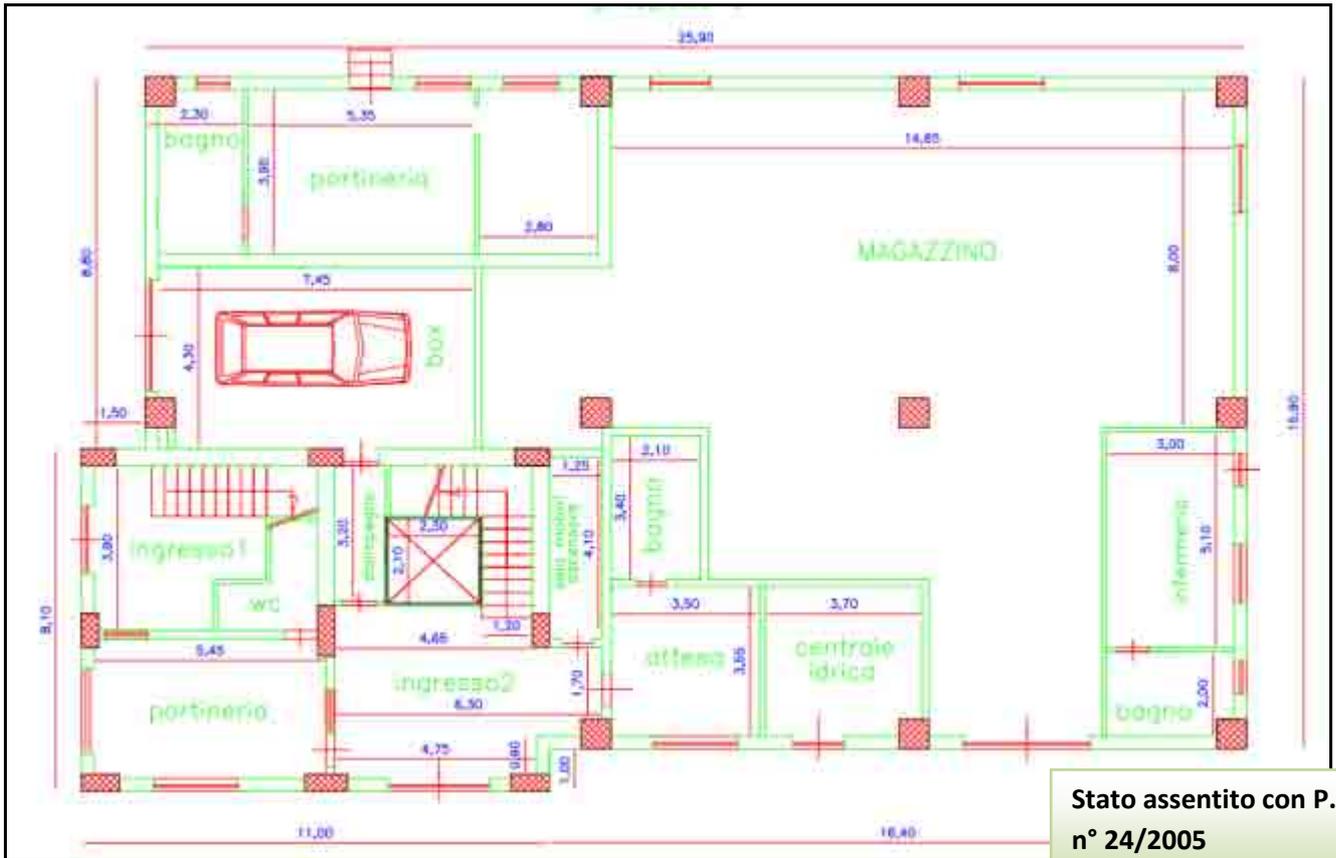
#### **4.1 PALAZZINA UFFICI-A2-**

All'ingresso del lotto è posizionata la palazzina uffici. La struttura portante del manufatto è del tipo in cemento armato prefabbricato con solai costituiti da tegoloni a doppio T. Il plesso è composto da n° 3 piani fuori terra della superficie lorda in pianta di circa 433 mq. Il piano terra è dotato di portineria per controllo accessi (foto 1), box auto coperto (foto 3), magazzino stoccaggio materiali di consumo (foto 2), gruppo bagni ed infermeria. Tranne che per l'ingresso e la sala portineria in cui si rilevano finiture discrete, gli altri ambienti presentano finiture più che essenziali in virtù dell'uso a cui sono deputati.

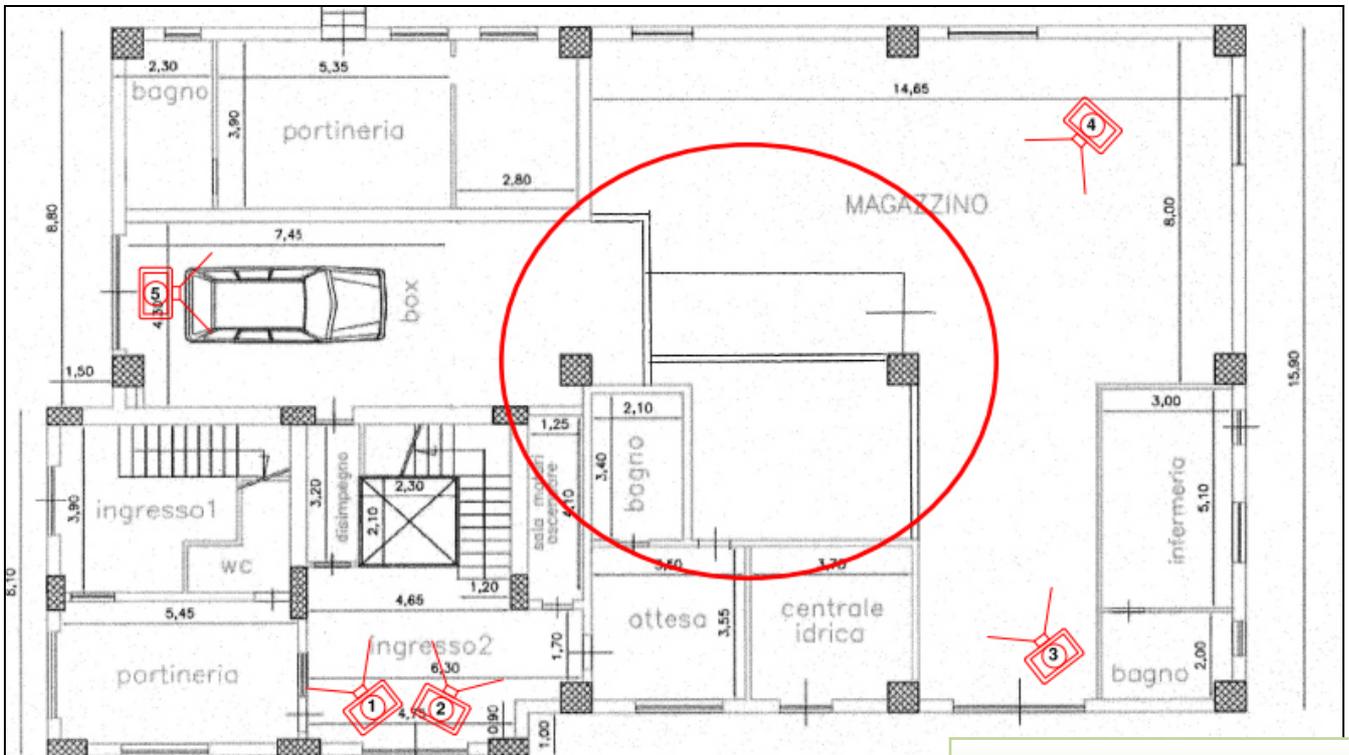


Il collegamento ai piani superiori è garantito sia dall'ascensore (superamento barriere architettoniche) o per mezzo di due scale. La prima scala posizionata all'ingresso principale permette di raggiungere esclusivamente il piano secondo ove sono ubicati gli Uffici Direzionali; una seconda scala *–posta lateralmente al fabbricato–* permette l'accesso esclusivo al piano primo ove sono ubicati la sala mensa e gli spogliatoi per le maestranze.

Si riporta di seguito la planimetria dei locali come riportata ai grafici di cui al P.U. n° 24/2005 (tav. 11 variante). In fase di sopralluogo si è accertato che il tramezzo del vano box è stato traslato più avanti, così come nell'area magazzino sono state realizzate ulteriori due partizioni interne. **Trattasi nella fattispecie di diversa distribuzione degli spazi interni sommariamente indicate nel grafico. Tali opere realizzate in difformità al progetto sono sanabili poiché non contrastano con le norme urbanistiche vigenti.**



Stato assentito con P.U.  
n° 24/2005



Modifiche Variazioni Interne

Il piano primo è destinato a sala mensa ed a zona spogliatoio per le maestranze.

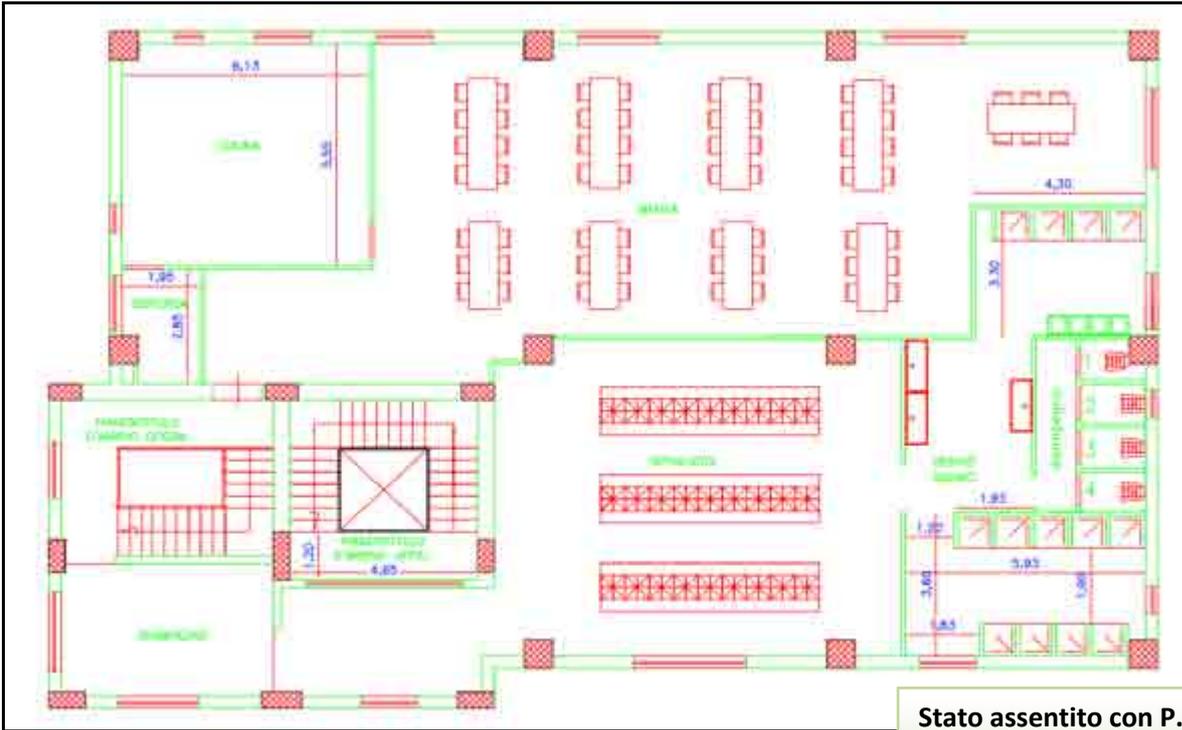
Lo stato d'uso generale è discreto tranne che per la zona spogliatoio in cui si rilevano problematiche di umidità degli ambienti.



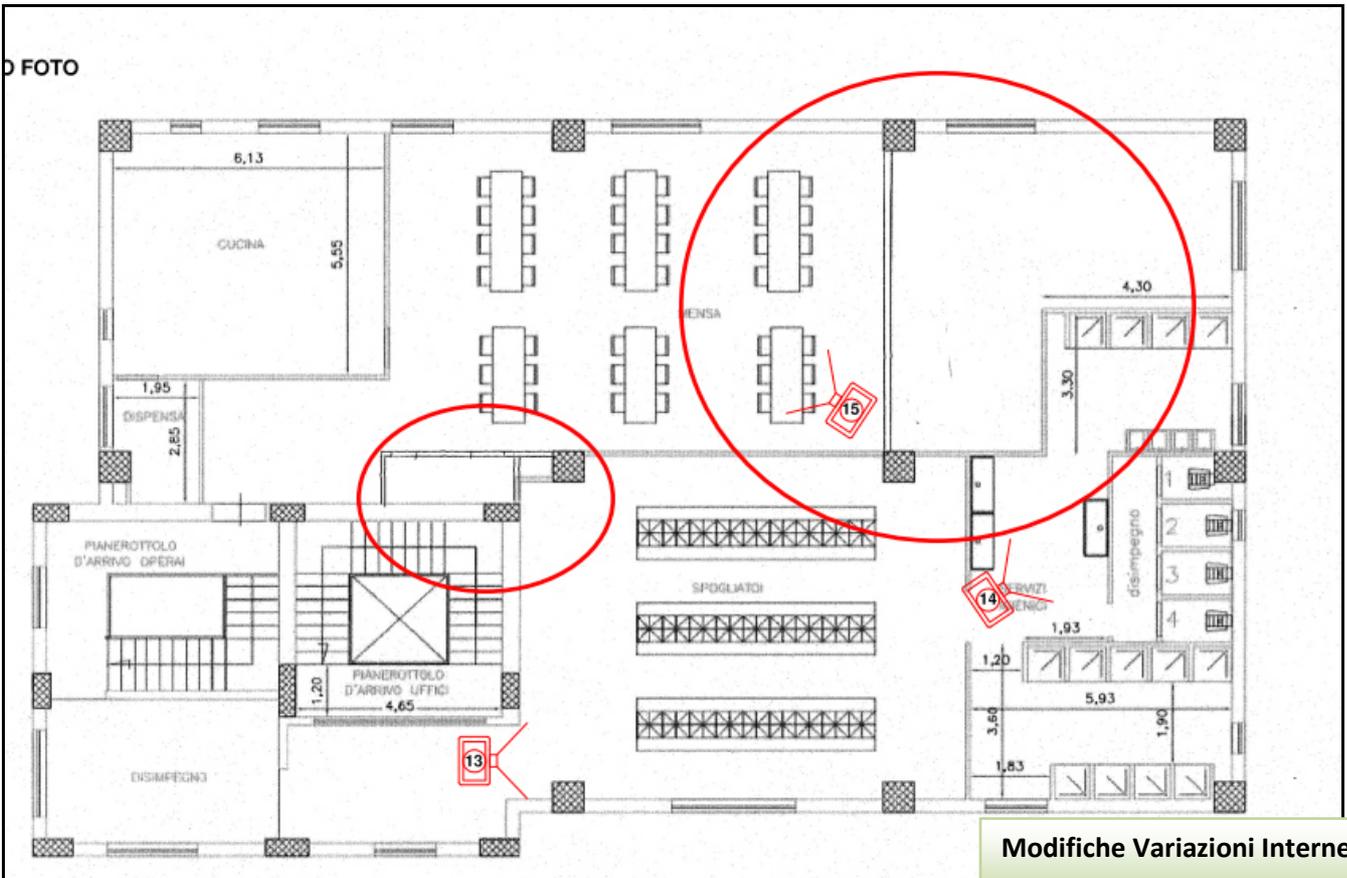
Mediante la scala laterale le maestranze accedono direttamente alla mensa o agli spogliatoi. I materiali di finitura sono di tipo economico (piastrelle in grès ceramico tipo 20x20), i tegoloni del solaio sono a vista così come gli impianti elettrici del tipo a canalina.



Si riporta di seguito la planimetria dei locali come riportata ai grafici di cui al P.U. n° 24/2005 (tav. 11 variante). In fase di sopralluogo si è accertato che è stato realizzato un tramezzo in fondo la sala mensa al fine di aumentare la superficie destinata a bagni/spogliatoio sottraendola di fatto al locale mensa. Trattasi nella fattispecie di diversa distribuzione degli spazi interni sommariamente indicate nel grafico di seguito riportato. **Tali opere realizzate in difformità al progetto sono sanabili poiché non contrastano con le norme urbanistiche vigenti.**



Stato assentito con P.U.  
n° 24/2005



Modifiche Variazioni Interne

Mediante la scala principale e/o con l'ascensore si accede direttamente al piano secondo ove sono allocati gli Uffici Direzionali.

L'intero piano risulta organizzato con un grande ambiente adibito a Direzione Generale, una Sala Riunioni e vari uffici. Le finiture riscontrate sono buone e rispetto agli altri piani visionati tutti gli ambienti sono dotati di controsoffitto che mascherano il solaio a tegoli doppio "T" con plafoniere da incasso. I locali sono dotati di tutta la dotazione impiantistica necessaria all'uso per cui è deputata (impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e speciali, impianto climatizzazione).

Direzione Generale



Sala Riunioni con nuova parete



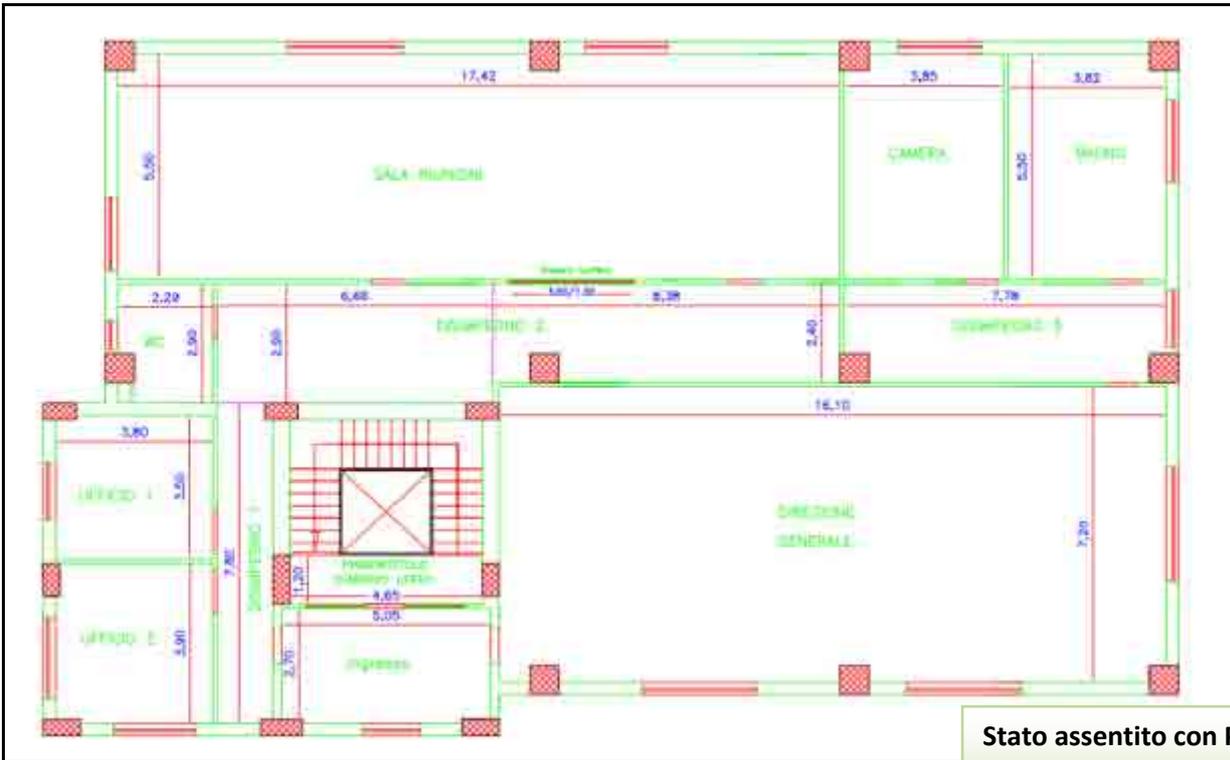
Disimpegno



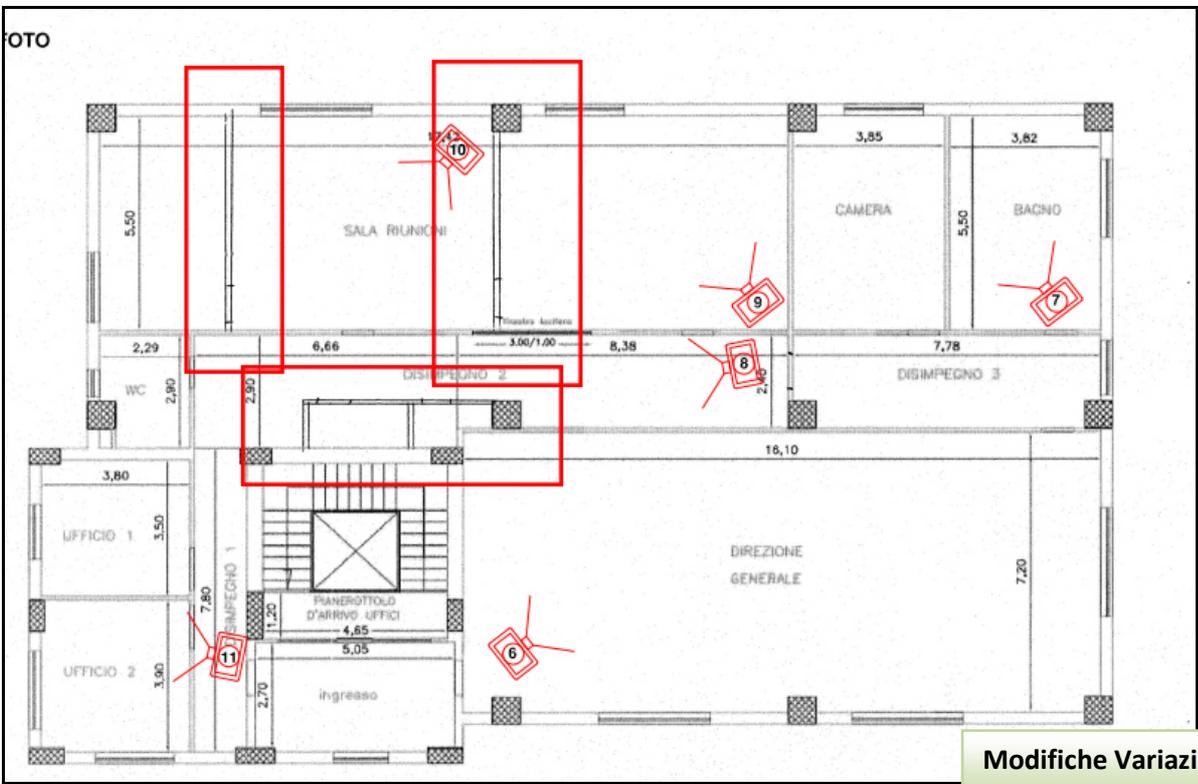
Servizio



Si riporta di seguito la planimetria dei locali come riportata ai grafici di cui al P.U. n° 24/2005 (tav. 11 variante). In fase di sopralluogo si è accertato che è stato realizzato un tramezzo in cartongesso nella grande sala riunioni dividendola in due ambienti oltre una piccola stanza sul fondo. Trattasi nella fattispecie di diversa distribuzione degli spazi interni sommariamente indicate nel grafico di seguito riportato.



Stato assentito con P.U.  
n° 24/2005



Modifiche Variazioni Interne

Al piano copertura, nel vano torrino accessibile dal terrazzo, risulta allocata la centrale tecnologica degli impianti ove si è rinvenuto un bruciatore alimentato a gas della potenza complessiva di circa 114 Kw.

### **4.3 LOCALI TECNOLOGICI**

#### **4.3.1 Cabina Elettrica MT/BT-A5-**

La cabina elettrica realizzata presso lo stabilimento è costituita dalle seguenti apparecchiature:

- N° 1 scomparto media tensione (20KV) per attestazione linea ingresso ENEL definito “cella arrivo ENEL”;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV), completo di trasformatore di tensione fase-terra e sezionatore di terra definito “cella misure TV”;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV) completo di n. 3 trasformatori di tensione fase-fase e sezionatore di terra definito “cella misure TV”;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV) avente funzione di sistema di protezione generale (SPG) completo di interruttore MT del tipo SF6 e relè di protezione 50-51-51N-67N;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV) avente funzione di sistema di protezione della linea MT destinata al trasformatore MT a servizio del forno Calamari 150 q.li, completo di interruttore MT del tipo SF6 e relè di protezione 50-51-67;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV) avente funzione di sistema di protezione della linea MT destinata al trasformatore MT a servizio del forno Calamari 350 q.li, completo di interruttore MT del tipo SF6 e relè di protezione 50-51-67;
- N° 3 scomparti media tensione (20KV) aventi funzione di sistema di protezione delle linee MT destinate ai tre trasformatori MT/BT a servizio dello stabilimento di potenza pari a 1250 KVA cadauno, completi di interruttore MT del tipo SF6 e relè di protezione 50-51-50N e 51N;
- N° 1 scomparto media tensione (20KV) avente funzione di sistema di protezione Generale della linea MT destinata all’impianto di autoproduzione al momento non funzionante, completo di interruttore MT del tipo SF6 e relè di protezione 50-51-67.
- N° 3 trasformatori media tensione (20 KV- 0,4KV) aventi una potenza pari a 1250 KVA cadauno, completi di box di contenimento in lamiera;

- N° 1 quadro elettrico generale bassa tensione costituito da una carpenteria metallica avente dimensioni circa pari a 5000x2.200x1.600 (l-h-p) mm. In esso risultano cablate tutte le apparecchiature di sezionamento e protezione delle linee elettriche destinate all'energizzazione dei sotto quadri elettrici di stabilimento. Tale quadro risulta energizzato per il tramite di idonei condotti sbarra derivati da ciascun trasformatore mt/bt;

**Costruttore delle apparecchiature di cui sopra: Merlin Gerin – gruppo Schneider Electric.**

- N° 3 sistemi di rifasamento fisso destinati ciascuno al singolo trafo mt/bt, costruttore Ducati;
- N° 3 apparecchiature di rifasamento centralizzato con relativo quadro elettrico costruttori Telegroup e Merlin Gerin;
- N° 3 unità di climatizzazione del tipo a colonna, produttore EMERSON;
- N° 1 soccorritore Beghelli (UPS) a servizio dei circuiti ausiliari e di controllo dell'intera cabina elettrica.

Si riportano di seguito delle foto di dettaglio delle apparecchiature:



Cabina  
Elettrica

#### **4.3.2 Sala Compressori aria –A4-**

La sala compressori realizzata presso lo stabilimento è costituita dalle seguenti apparecchiature:

- N° 2 compressori aria del tipo rotativi a vite ad iniezione di oli: costruttore ATLAS COPCO mod. GA 250 matr. AIF 092697 e AIF 092697;
- N° 1 Essiccatore d'aria (separatore di condensa): costruttore ATLAS COPCO mod. FD 700 matr. AIF 97144;
- N° 1 serbatoio aria costruttore SICC, omologato ISPESL, ad asse verticale, capacità 5000 lt, numero di fabbrica 0513133001.
- N° 1 Quadro elettrico a servizio di detto impianto.

Si riportano di seguito delle foto di dettaglio delle apparecchiature:



Locale  
Compressori

### **4.3.3 Impianto di autoproduzione energia elettrica –A6-**

Lo stabilimento è dotato di un impianto di autoproduzione di energia elettrica di recentissima realizzazione (anno 2012), **MA ALLO STATO NON IN FUNZIONE**. **La messa in esercizio di tale impianto è subordinata alla realizzazione di un opportuno sistema di abbattimento delle emissioni in atmosfera di Ossidi di Azoto (NOx) e di Monossido di Carbonio (CO) come da prescrizione del Settore Ambiente** –Provincia di Salerno- e da prescrizioni di cui al verbale finale per il rilascio di Autorizzazione Integrata Ambientale ad oggi sospesa (**cf. allegato n. 7**).

L'impiantistica rilevata è costituita dalle seguenti apparecchiature:

- N° 2 Turbo-generatori, costruttore Caterpillar, assemblatore Bruno S.r.l., alimentati a gas metano, in grado di generale una potenza elettrica pari a 1.565 KW, cadauno.
- N° 2 trasformatori media tensione (0,4KV-20KV) aventi una potenza pari a 2.000 KVA cadauno, completi di box di contenimento in lamiera;
- N° 1 quadro elettrico di controllo del sistema di autoproduzione;
- N° 1 quadro elettrico di bassa tensione destinato ad energizzare le utenze presenti nel locale tecnico;
- N° 3 unità di climatizzazione del tipo a colonna, produttore EMERSON;
- N° 1 soccorritore Beghelli (UPS) a servizio dei circuiti ausiliari e di controllo dell'intero sistema.



LOCALE CABINA  
AUTOPRODUZIONE

#### **4.3.4 Centrale idrica di pressurizzazione –A11-**

E' presente a servizio dello stabilimento una riserva idrica interrata destinata allo stoccaggio dell'acqua sia per uso antincendio sia per impiego nel processo produttivo; ha una capacità geometrica pari a 100 mc. E' stata realizzata una centrale idrica di pressurizzazione rappresentata dalle seguenti apparecchiature:

- a servizio dell'impianto antincendio (rete idranti) risulta installato un gruppo di pressurizzazione costituito da elettropompa di servizio, motopompa di riserva ed elettropompa di compensazione: produttore DAB;
- a servizio dell'impianto antincendio (rete sprinkler deposito modelli) risulta installato un gruppo di pressurizzazione costituito da elettropompa di servizio, motopompa di riserva e elettropompa di compensazione: produttore DAB;

- a servizio dell'impianto di pressurizzazione acque di processo, risulta installato un impianto di pressurizzazione completo di sistema di filtrazione e sistema di addolcimento delle acque prelevate da pozzo artesiano.
- Quadro elettrico generale.



Gruppo  
Pompe  
Antincendio

Completano l'impiantistica generale una Cabina di Decompressione Metano (A12) e un pozzo artesiano. E' altresì stata rilevata una stazione di Impianto Ossigeno (A9) a servizio del forno rotativo SOGEMI, ma allo stato tale impianto non risulta funzionante ed i relativi serbatoi di ossigeno (forniti in comodato d'uso dalla LINDE) sono in attesa di essere ritirati dalla società fornitrice (cfr. allegato n 8).



- 1) Pozzo di Emungimento
- 2) Silos Ossigeno Linde
- 3) Cabina Metano

#### **4.4 LOCALI DEPOSITI**

Il ciclo produttivo dell'opificio prevede la realizzazione di pezzi speciali in ghisa con getti in forme o modelli forniti dal cliente. Tali forme o modelli normalmente sono custodite a cura dell'impianto produttivo. A tal scopo sono stati realizzati due capannoni metallici a tal uso destinati.

##### **4.4.1 DEPOSITO MODELLI -A3-**

Il primo deposito modelli è posizionato all'ingresso del lotto in prossimità della palazzina uffici. Il capannone è del tipo a struttura portante in carpenteria di ferro con altezza alla gronda di ml 10 ed ha una superficie in pianta di circa mq 390. Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli di metallo agganciati alla struttura portante con inserimento di elementi traslucidi.

All'interno si è rilevata una struttura intermedia (**soppalco**) sempre realizzata in carpenteria metallica. Tale struttura intermedia **non è riportata nei grafici di cui al P.U. n° 24/2005 (tav. 17 Variante).**

Il Capannone all'interno del quale sono stoccati i modelli per i getti è dotato di un carroponete marca DATI della portata di 2 tonnellate. Il capannone è protetto ai fini antincendio da un impianto a pioggia tipo sprinkler.



Soppalco capannone



Gru a carroponete

##### **4.4.2 DEPOSITO MODELLI- A10-**

Il secondo deposito modelli è posizionato alle spalle del capannone di produzione di fronte la pensilina di scarico del materiale da fondere.

Il capannone è del tipo a struttura portante in carpenteria di ferro con altezza alla gronda di ml 5,0 ed ha una superficie in pianta di circa 1900 mq. Le tamponature esterne sono realizzate in pannelli di metallo agganciati alla struttura portante con inserimento di elementi traslucidi.

Il Capannone è altresì dotato di impianto sprinkler e rilevatori di fumo.

ALL'INTERNO DEI DEPOSITI A3 ED A10 SONO STOCCATI I MODELLI IN PROPRIETA' DEI CLIENTI DELLA SOCIETA' FONDITORI IL CUI ELENCO DELLE GIACENZE E' STATO FORNITO AL SOTTOSCRITTO CONSULENTE DALLA SOCIETA' AFFITTUARIA E CHE PER COMPLETEZZA D'INDAGINE SI RIPORTA ALL'ALLEGATO N° 17



#### **4.4.3 DEPOSITO MATERIALE VARIO -A7**

E' presente un piccolo deposito per il materiale di sgombero di varia natura. Trattasi di un capannone a struttura metallica leggera della superficie in pianta di circa 144 mq ed altezza pari a ml 4,15. Le chiusure laterali sono realizzate con pannelli in metallo che nella porzione terminale -in alto- sono sostituiti da una rete metallica per favorire l'aerazione dei locali. E' altresì dotato di impianto di rilevazione fumi.



#### 4.4.4 DEPOSITO VERNICI –A16-

Il ciclo produttivo prevede la verniciatura dei pezzi in ghisa prodotti. A tal uopo è presente sul lotto un deposito vernici del tutto simile al deposito materiale vario; presenta sempre struttura in metallo, tamponature in lamiera con la porzione in alto sostituita da una rete metallica per favorire l'aerazione dei locali. E' altresì dotato d'impianto di rilevazione fumi.



#### 4.5 Capannone Unita Produttiva –A1-

L'attività produttiva dello stabilimento Fonditori di Salerno è riconducibile a **fonderia di ghisa di seconda fusione** che utilizza come materia principale pani di ghisa e scarti di materiale ferroso o anche rottami come ad esempio parti meccaniche provenienti da demolizioni. Il metallo fuso viene poi colato in stampi chiamati **forme** per ottenere il **getto** ovvero il pezzo che si intende realizzare.

Si ritiene utile dare dei brevi cenni tecnici sul ciclo di lavorazione al fine di meglio comprendere l'attività produttiva dello stabilimento e il lay-out del ciclo di produzione e le attrezzature ivi rilevate.

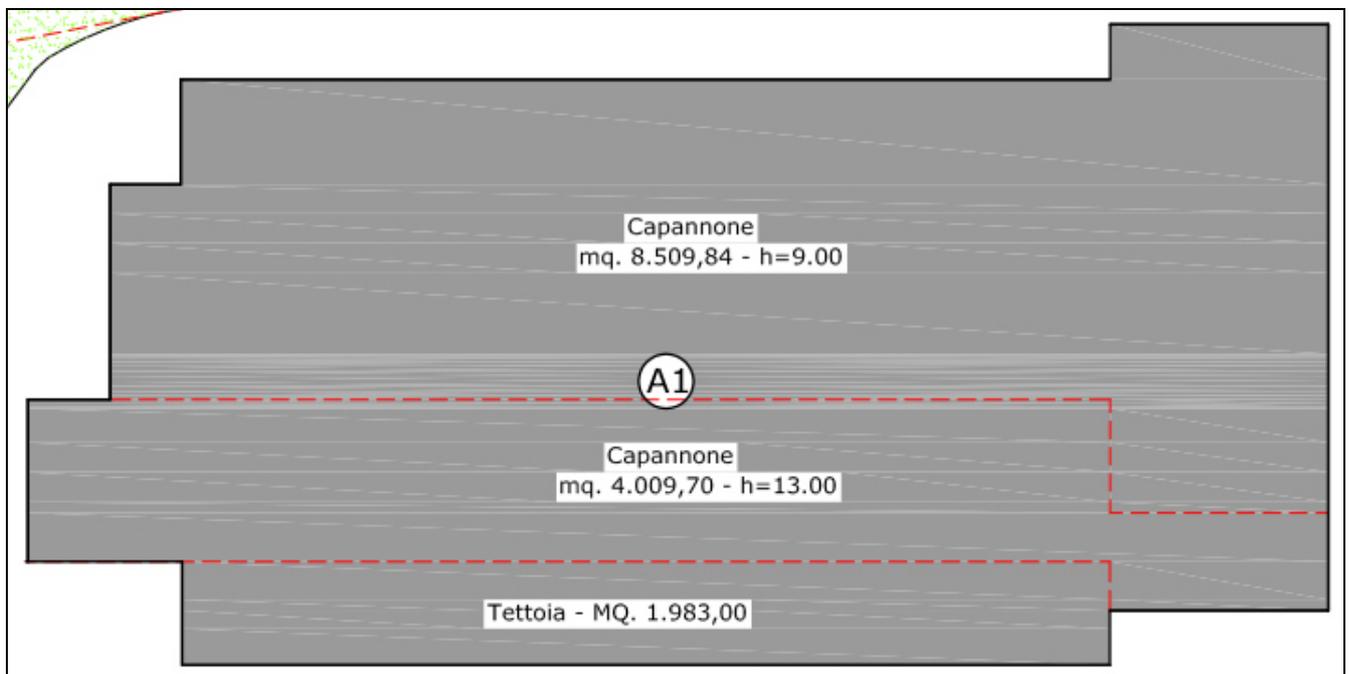
L'azienda in particolare realizza processi di fusione su modelli del cliente. **Il modello** è una riproduzione che il cliente vuole ottenere e viene realizzato generalmente in legno o per grandi serie anche in leghe metalliche leggere. Il **modello** serve per la **formatura**, cioè per realizzare la **forma** vuota all'interno della **terra di fonderia** in cui verrà colato il metallo fuso. La terra viene precedentemente preparata in un apposito impianto. **La forma** si ottiene introducendo il **modello** e costipando la terra entro appositi telai in ferro o in ghisa chiamate **staffe**. Quando il pezzo da ottenere è cavo **la forma** dovrà contenere **un'anima**. Dopo il costipamento viene estratto il **modello** e la **forma** viene rifinita nella fase di **ramolaggio** e successivamente viene eseguita la **verniciatura**.

Il processo *di fusione* avviene nei forni fusori e la colata nelle forme avviene a mezzo di contenitori metallici con rivestimento interno costituito da refrattario denominata *siviere*. Le forme così riempite vengono fatte raffreddare e trasportate in zona *distaffatura* dove sono poste su *griglie vibranti* sulle quali vengono aperte le *staffe*. La maggior parte della *terra* costituente la *forma* cade nella tramoggia sottostante e inviata al recupero nell'impianto di preparazione terre. Il *getto* viene inviato al completo *sterramento* e svuotamento della cavità e quindi alle operazioni finali del ciclo che consistono nella *smaterozzatura*, *granigliatura-sabbiatura*, *sbavatura-molatura*. Eseguite tali operazioni sul *getto* vengono effettuati dei *trattamenti termici* e la *verniciatura finale se richiesta dal cliente*. Il pezzo finito viene quindi avviato *all'imballaggio* per essere spedito al cliente.

**TALE CICLO PRODUTTIVO È QUELLO CHE SI È OSSERVATO IN ESTREMA SINTESI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE PRODUTTIVO.**

Il capannone è del tipo a linee semplici prodotto dalla società TRACI (prefabbricatore locale) con elementi travi, pilastri e copertura in struttura in c.a. prefabbricato. Le pannellature di tamponamento sono sempre in c.a. lisce a faccia vista. Consta di n° 6 campate di luce variabile da ml 15 fino a ml 21 (nella porzione di capannone avente maggiore larghezza sono allocati i forni di fusione). In virtù delle macchine ivi allocate il capannone presenta altezza al colmo pari a ml 9,00 e ml 13,00

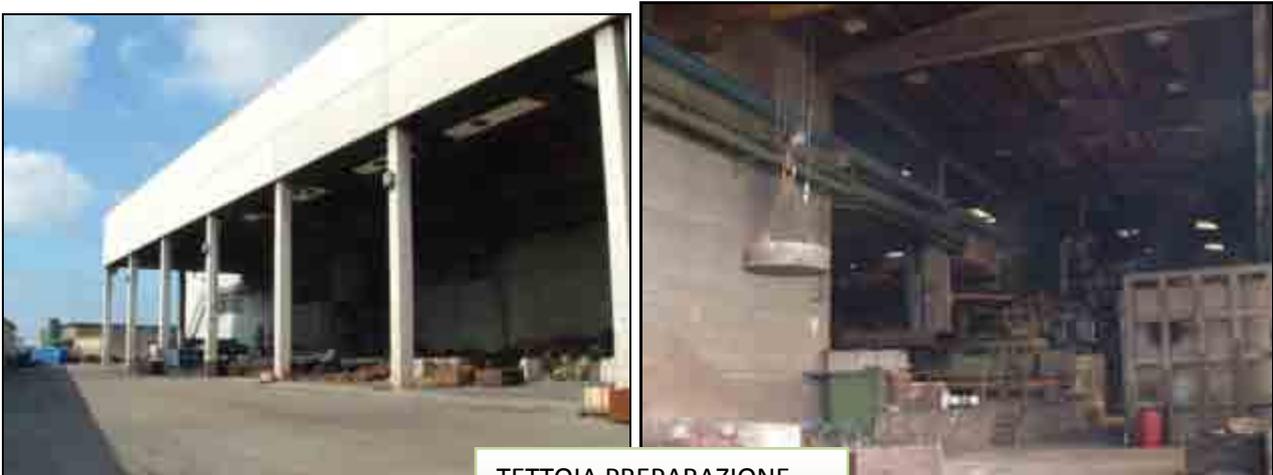
Si riporta di seguito uno schema planimetrico con indicazione delle superfici e delle altezze:



Sui prospetti del capannone si rilevano varie aperture poste in alto e vari accessi di cui uno carrabile ed afferente il **reparto spedizione**.



Il capannone è altresì dotato, nella parte adiacente il reparto fusorio, di una tettoia (sempre con struttura in c.a.p.) ove vengono scaricati i pani di ghisa ed i materiali ferrosi di scarto che vengono movimentati con l'ausilio di una gru con carro ponte dotato di magnete. In tale area vengono preparate le cariche per la fusione.

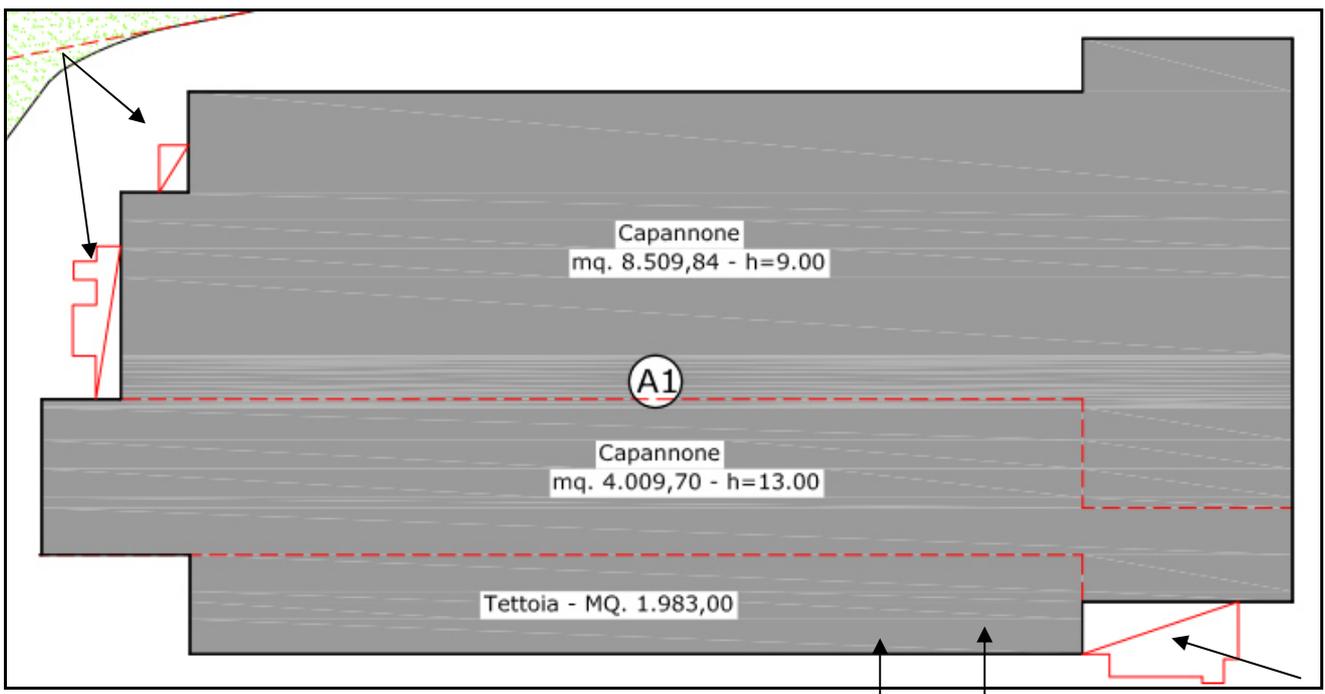


TETTOIA PREPARAZIONE  
CARICHE FORNI

In quota parte nell'area afferente la pensilina sono allocate, a servizio delle macchine interne, varia impiantistica quali silos, torre di rigenerazione sabbie e altri vari grossi impianti e canalizzazioni. In tali zone si evidenzia che parte della facciata è stata schermata con delle pannellature in lamiera molto presumibilmente sia per contenere le polveri delle sabbie che le emissioni sonore delle apparecchiature.



Tali baraccamenti sono individuabili sulla planimetria che segue.



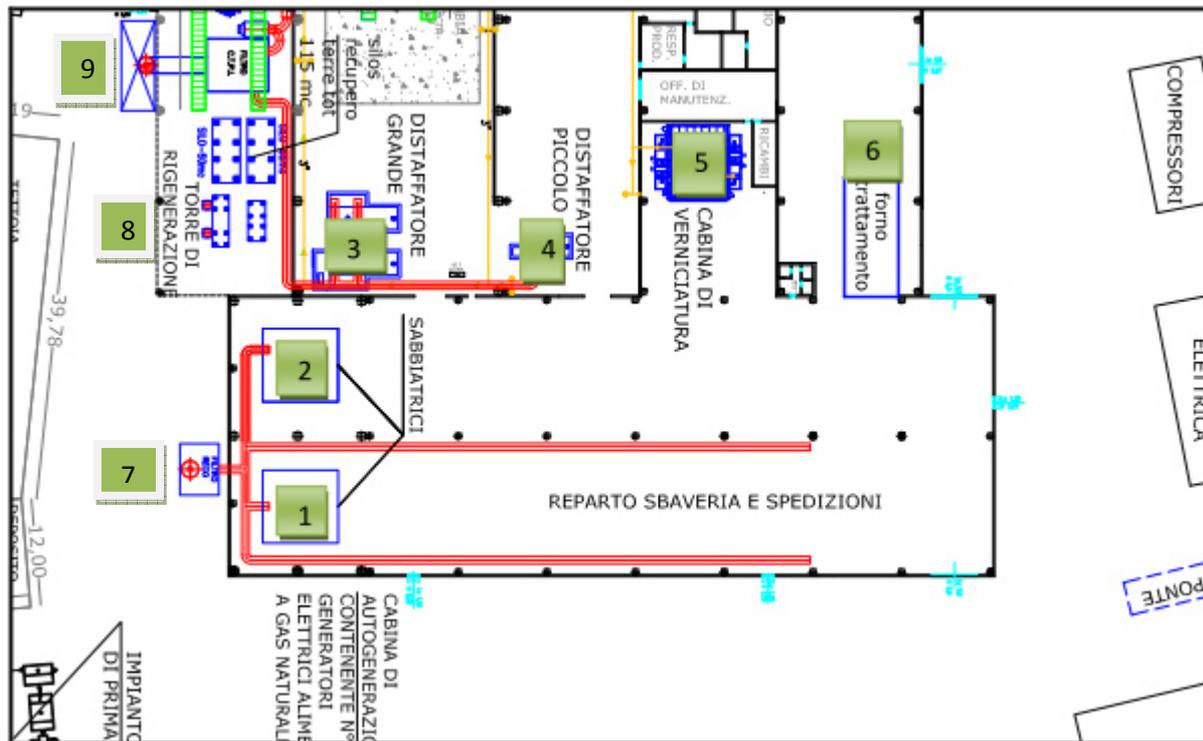
All'interno del capannone sono stati organizzati dei locali a servizio della produzione, quali officina, locale prove, locale responsabile produzione e n° 2 gruppo bagni.

In copertura si rileva un impianto di evacuatori fumo-calore del tipo a cupolini con sistema automatico di apertura comandato dall'impianto di rilevazione antincendio.

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*



## ZONA 1



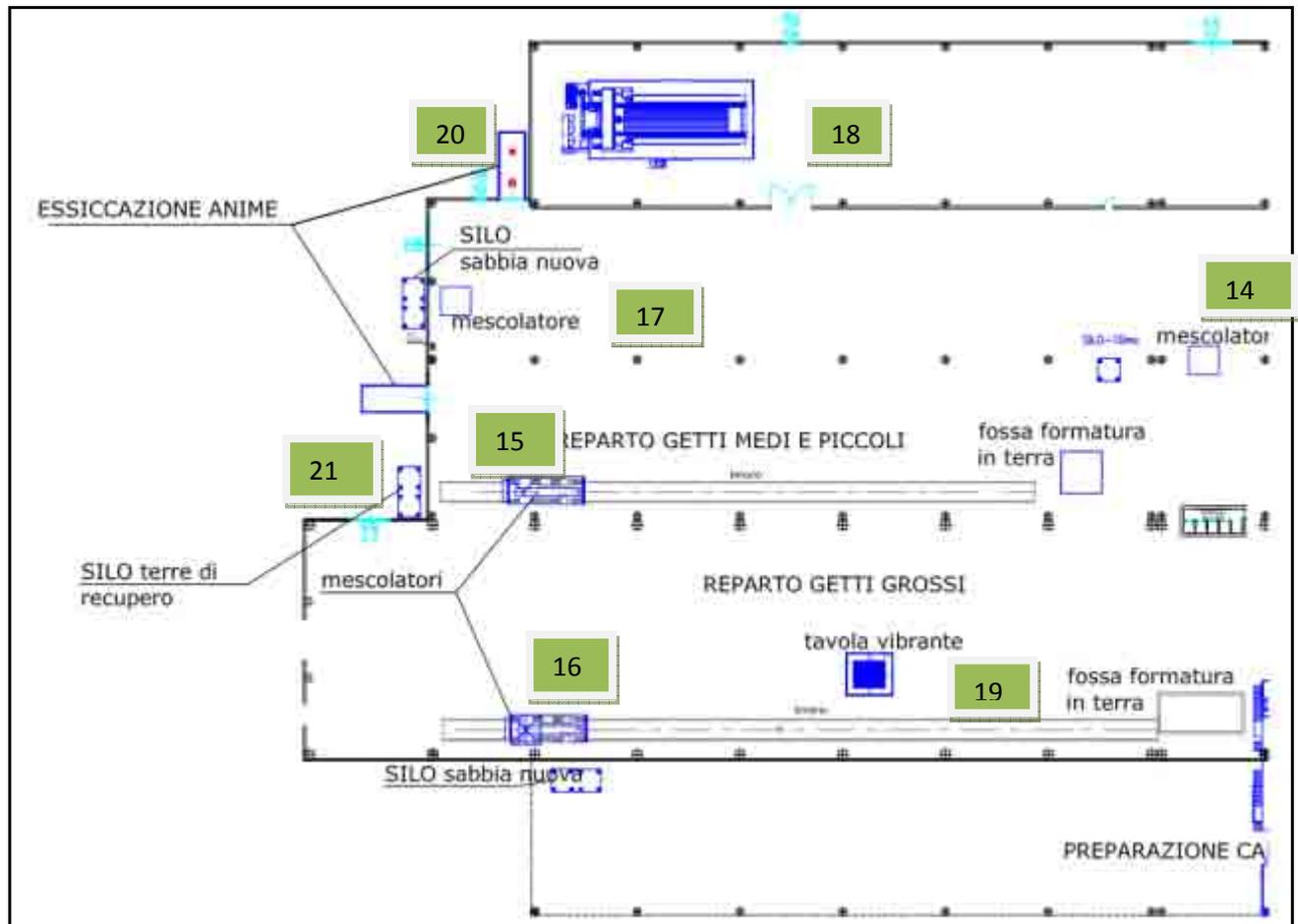
1. Sabbiatrice matricola 11060 Anno 2007 Modello TBLAST 2020/16 WR STRW C
2. Sabbiatrice Marca OMSG modello CAPRI 25/40/H116 MATR 9636 ANNO 1995
3. N° 2 Distaffatore Grande Produttore IMF
4. Distaffatore piccolo Produttore IMF
5. Forno di Verniciatura Produttore USITALIA Modello Cargo Anno 2005 matr. 12752
6. Forno di trattamento Marca CALAMARI RSM 600 Anno 2005
7. Filtro RECO per reparto SBAVATORI
8. Impianto Rigenerazione Sabbie dei Distaffatori
9. Filtro CSTP per polveri distaffatori

Si riportano di seguito alcuni scatti fotografici relativi alle macchine del ciclo produttivo ove il numero sulla foto corrisponde alla macchina individuata sul lay-out.





### ZONA 3



- 14. Mescolatore fisso Produttore IMP Modello T36/20-S
- 15. Mescolatore su binario Produttore IMP Modello T36/10-SM
- 16. Mescolatore su binario Produttore IMP Modello T36/30-SM Anno 2004
- 17. Mescolatore fisso Produttore IMP Modello T36/6-S
- 18. Fresatrice a Ponte Marca Favretto (oggi FMTGROUP) modello MM41000 HP matr. 04688
- 19. Tavola Vibrante
- 20– 21 Forni di Essiccazione

Si riportano di seguito alcuni scatti fotografici relativi alle macchine del ciclo produttivo:



Mescolatori fisso e mobile



**18-Fresatrice ex Favretto di progettazione e realizzazione speciale avente finalità principale di fresatura di particolare grezzi di fonderia. Capacità di Lavoro 10x3 ml. Testa fresa birotativa da 6.000 giri/min. La gestione dell'impianto è CNC della Siemens modello Sinumerik 840 D. Consegnata in stabilimento nel Dicembre 2006.**

Per la movimentazione dei carichi all'interno dello stabilimento si sono rilevati n° 23 gru a carroponete e n° 9 gru a bandiera anche di grossa portata (fino a 60 Tonnellate). Si evidenzia che tali sistemi di sollevamento sono vincolati alla luce di scartamento (larghezza del binario di scorrimento) e pertanto sono eventualmente riutilizzabili solo in opifici aventi luci conformi a tali scartamenti.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi delle gru con indicazione del carico massimo, della sigla identificativa di stabilimento, della sigla ISPESL e dello scartamento.

**ELENCO GRU A PONTE**

QUASI TUTTE MARCA FOM

<b>ZONA 1 CAPANNONE AREA SABBIA TRICI</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
1	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4660	SA200039/06	14,4
2	BITRAVE A PONTE	25 T	NF 4716	SA200041/06	14,4
3	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4658	SA200037/05	14,4
4	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4661	SA200040/06	14,4
5	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4717	SA200042/05	14,4

<b>ZONA 2 CAPANNONE</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
6	A CAVALLETTO	5 T	NF0018 MARCA GBCA	SA200057/07	14,4
7	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4650	SA200030/06	14,4
8	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4659	SA200038/06	14,4
9	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4655		14,4
10	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4653	SA200032/06	14,4
11	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4656		14,4
12	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4654	SA200033/06	14,4

<b>ZONA 3 CAPANNONE FORNI ELETTRICI E FORNO ROTANTE</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
13	BITRAVE A PONTE	60 T	NF4866		21,2
14	BITRAVE A PONTE	60 T	NF4854	SA200075/08	21,2
15	BITRAVE A PONTE CON SISTEMA DI PESATURA E CENTRAGGIO PORTA	32 T	NF 4647	SA200027/06	21,2
16	BITRAVE A PONTE CON SISTEMA DI PESATURA	60 T	NF 4853	SA200076/08	21,2
17	BITRAVE A PONTE	32 T	NF4848	SA200028/06	21,2
18	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4649	SA200029/06	21,2
19	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4651	SA200031/06	21,2

<b>ZONA 4 CAPANNONE -FRESATRICE</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
20	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4855	SA200077/08	14,4
21		10 T	NF 4657	SA200036/06	14,4

<b>ZONA 5 CAPANNONE -TETTOIA-</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
22	BITRAVE A PONTE	15 T	NF0031	SA200074/08	14,4
23	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4652		14,4

**CAPANNONE DEPOSITO**

N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SCARTAMENTO (ML)
24	BITRAVE A PONTE	2 T	0017 MARCA DATI	SA200055/07	13

**ELENCO GRU A BANDIERA**

<b>ZONA 1 CAPANNONE AREA SABBIA TRICI</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SBRACCIO (ML)
1	A BANDIERA	1 T	755/05	SA200098/06	4
2	A BANDIERA	1 T	756/05	SA200099/06	
3	A BANDIERA	1 T	757/05	SA2000100/06	
4	A BANDIERA	2 T	35	SA200254/08	

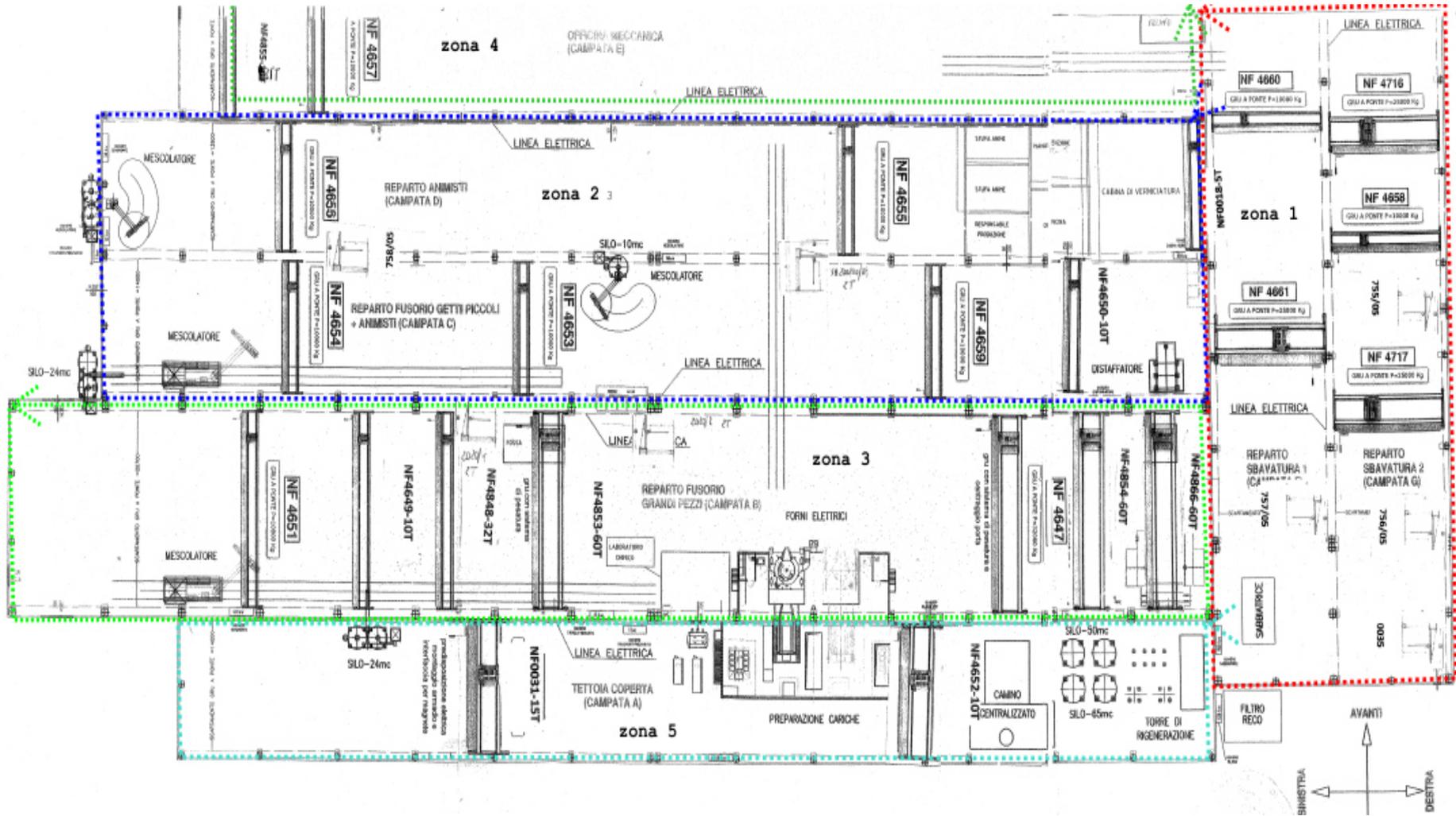
<b>ZONA 2 CAPANNONE</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SBRACCIO (ML)
5	A BANDIERA	2 T		SA200200/09	10
6	A BANDIERA	1 T	758/05	SA2000101/06	

<b>ZONA 3 CAPANNONE -FORNI ELETTRICI E ROTANTE</b>					
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPESL	SBRACCIO (ML)
7		2 T	SA2020/1	SA200078/06	10
8		2 T	SA2020/2	SA200079/06	10

Procedura Fal

Salvatore Russo

## **Schema posizione gru**



## 5. ANALISI DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Il consulente ha provveduto ad espletare le necessarie indagini presso gli Uffici Comunali del SUAP del Comune di Salerno, l'Ufficio Tecnico dell'ASI, gli Uffici del Genio Civile ed il locale Comando dei Vigili del Fuoco (cfr allegato n° 9).

### 5.1 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

La Società Fonditori di Salerno Scrl nell'anno 2003 ha presentato un'istanza al Comune di Salerno –Ufficio Sportello Unico per le Attività Produttive- per la concessione a realizzare un opificio industriale in Salerno alla località Cupa Siglia. A conclusione dell'iter tecnico-amministrativo veniva rilasciato il

#### **Provvedimento Unico n° 21 del 19/11/2003 (cfr. allegato 4.a).**

Tale primo progetto riguardava la realizzazione di un capannone industriale ed una Palazzina Uffici a servizio dello stabilimento oltre alla realizzazione di locali tecnici.

Successivamente la Società Fonditori Scrl presentava all'Ufficio SUAP una variante al progetto approvato. A conclusione dell'iter tecnico-amministrativo veniva rilasciato il

#### **Provvedimento Unico n° 24 del 13/12/2005 in variante al P.U. n° 21/2003 (cfr. allegato 4.b)**

A tale provvedimento conclusivo del Procedimento Unico risultano allegati:

- parere favorevole n° 310 dell'11/10/2005/ del dirigente del SUAP;
- parere favorevole espresso con atto n° 263 della C.E.C.I. (Commissione Edilizia Comunale Integrata);
- mancato esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione comunale da parte della Soprintendenza BAPPSAD (vincolo paesaggistico fascia di rispetto ml 150 fiume Picentino);
- copia del verbale di assemblea per l'avvenuta trasformazione della Società Fonditori da Scrl ad Scpa;

La variante al progetto iniziale presentato riguardava essenzialmente variazioni al Capannone Produzione ed alla Palazzina Uffici e la realizzazione di un ulteriore manufatto individuato come deposito a struttura metallica.

Il lotto oggetto dell'intervento edilizio ricade in zona "D" industriale, in parte ricade in zona strada di PRG ed in parte ricade in zona di rispetto fluviale. Con tale variante presentata l'originario lotto iniziale della estensione di mq 40.000,00 viene aggiornata con una ulteriore superficie in *Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

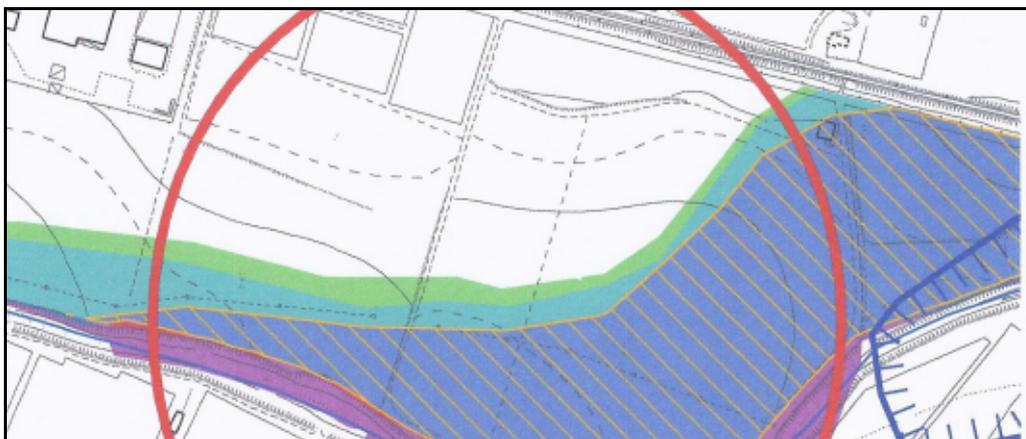
ampliamento pari a mq 20.351,00 che sommati agli iniziali mq 40.000,00 porta la consistenza del lotto a complessivi mq 60.351,00. Come si è evinto dal carteggio allegato al P.U. n° 24/2005, all'intera superficie così esposta (mq 60.351,00) vanno sottratti mq 14.981,00, area questa rientrante in parte in vincolo di rispetto fluviale e in parte occupata dalla strada di PRG.

In estrema sintesi **la superficie utile ai fini urbanistici risultava pari a mq 45.370 su cui poteva realizzarsi una superficie in fabbricati di mq 22.685,00 ed una volumetria pari a mc 137.599,45.**

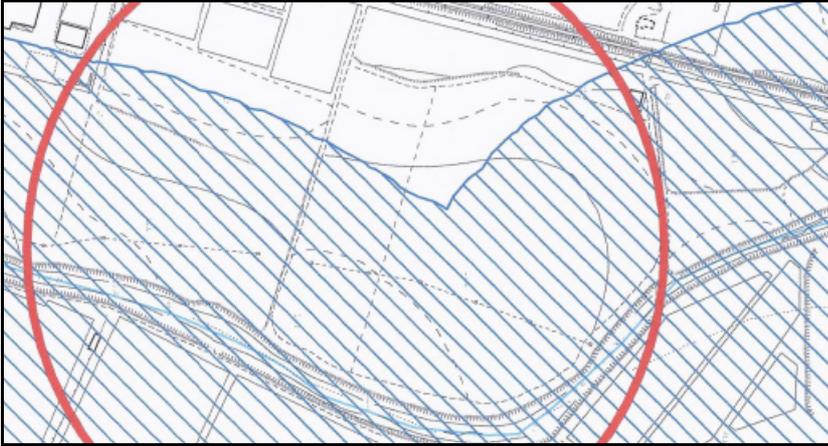
Si riportano di seguito una sintesi dell'intervento come agli atti dei progetti presentati fino all'anno 2005:

					progetto PRESENTATO		
					sup. pianta	h	vol.
sup. lotto	60.351,00	<b>sup. MASSIMA realizzabile</b>	<b>volume MASSIMO realizz</b>	capannone	8.509,84	9	76.588,56
sup. strada	4.179,00	<b>22.685,00</b>	<b>158.795,00</b>		4.009,70	13	52.126,10
sup. vincolata	10.802,00			tettoia	1.983,00		
sup. lotto utile	45.370,00						
indice di cop.	0,50			capannone met.	390,00	10	3.900,00
indice fabbr.	3,50			palazzina uffici	433,46	11,5	4.984,79
					<b>15.326,00</b>		<b>137.599,45</b>

Come si è evinto dalla carte tematiche (**cf. allegato n° 5**) –CARTE DEI VINCOLI- del Comune di Salerno il lotto oggetto dell'intervento ricade in zona ASI (carta Zonizzazione P2.10), in parte in zona con vincolo di natura idrogeologica (Tav V3.10) e in parte con vincolo beni culturali ed ambientali (tav. V2.10) relativamente ad una fascia di rispetto di 150 ml dalle sponde del fiume Picentino; pertanto ogni intervento che vada a modificare le aree esterne risulta subordinato a parere della Soprintendenza BAPPSAD .

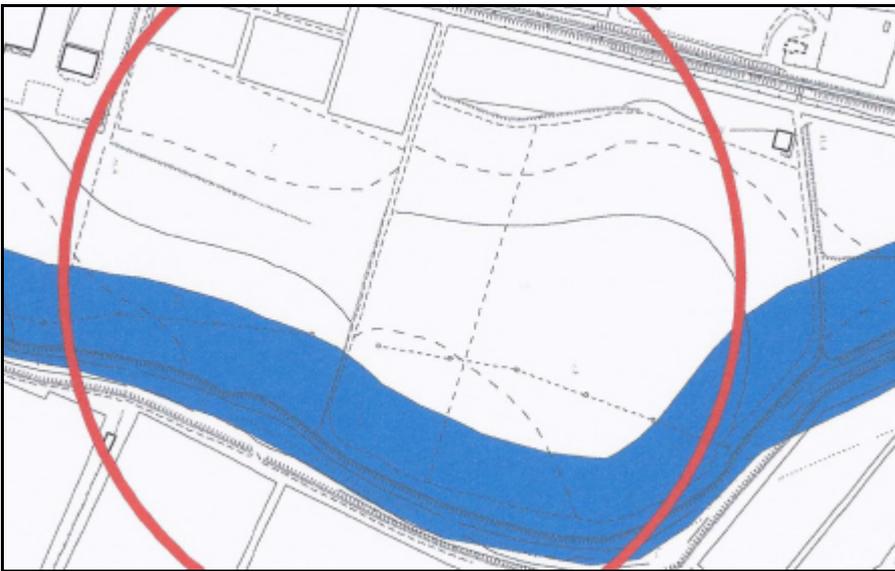


VINCOLO  
IDROGEOLOGICO  
TAV. V3.10



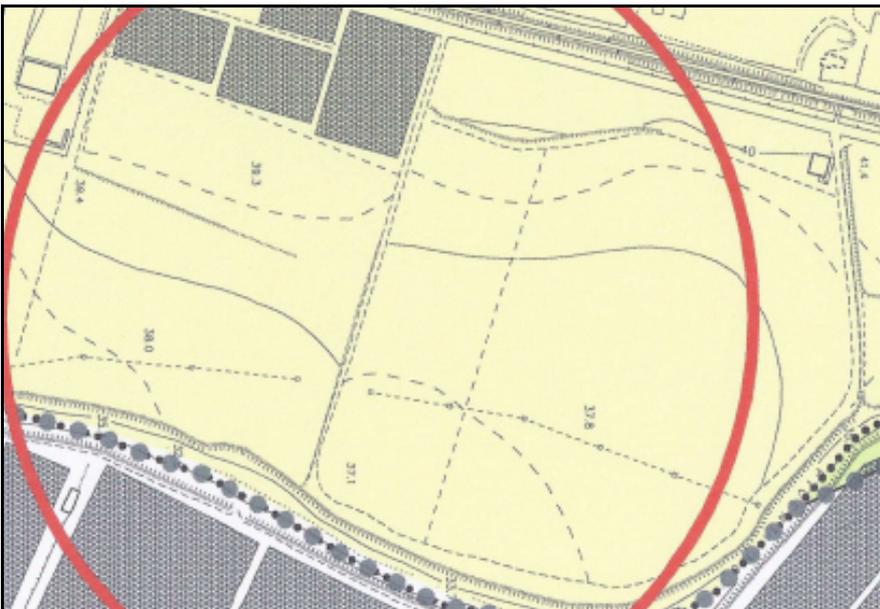
VINCOLO BENI CULTURALI  
FASCIA DI RISPETTO  
FLUVIALE FINO A MT 150

TAV. V.2.10



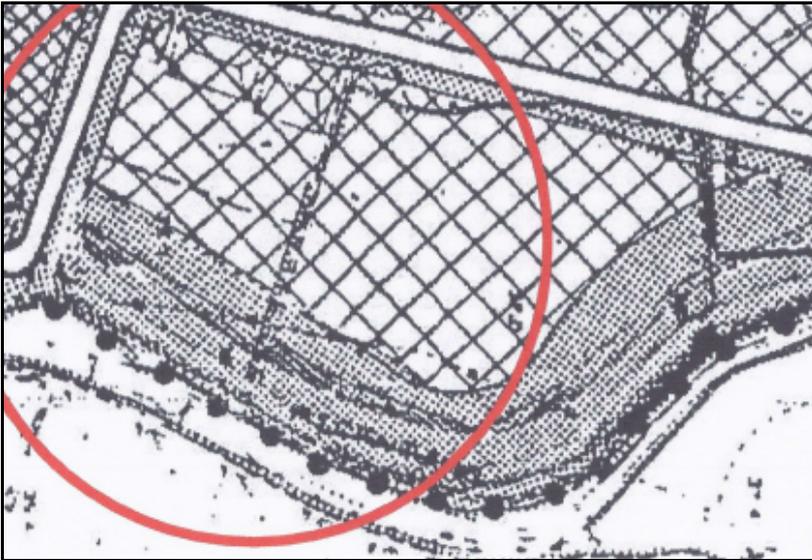
FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE

TAV. V1.10



ZONIZZAZIONE –AREA ASI

TAV. P2.10



STRALCIO PRTC ZONA ASI CON  
INDICAZIONE FASCIA DI RISPETTO  
STRADALE (PUNTINATO)

In forza dei due provvedimenti unici rilasciati venivano realizzate le seguenti opere:

- **A1: Capannone Produzione**
- **A2: Palazzina Uffici**
- **A3: Capannone Metallico ad uso deposito**
- **A4: Locale Tecnologico Compressori**
- **A5: Locale Tecnologico Cabina Elettrica**

A conclusione dei lavori ed al fine di avviare l'attività dello stabilimento **in data 30-12-2005** la Società Fonditori deposita presso gli Uffici Comunali il **collaudo tecnico-amministrativo** delle opere a firma degli ingg. Greco e Correale. In tale elaborato sono riassunti le autorizzazioni edilizie e tutte le certificazioni degli impianti (**cfr. allegato n° 4.f**).

Successivamente vengono presentate altre due pratiche edilizie ovvero la

**DIA prot. A55847 del 25/08/2005 (cfr. allegato 4.c)**

**DIA in Variante prot. A1233502 del 24/11/2006 (cfr. allegato 4.d)**

Tali pratiche riguardano essenzialmente la realizzazione di manufatti in cemento quali fondazioni ed opere strutturali per l'allocazione di una grande fresa meccanica ed una granigliatrice poste all'interno del capannone produzione.

Eseguiti i lavori viene presentata la **fine Lavori il 15/03/2007 prot. 45337 relativa alle DIA presentata ed alla successiva variante (cfr. allegato 4.e)**.

In data 15/11/2006 la Società Fonditori presenta istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità che viene rilasciato in data 24/04/2007 con il n° progressivo 29. Tale certificato di agibilità comprende anche le certificazioni inerenti i lavori realizzati con la DIA e successiva variante (cfr. allegato 4.g).

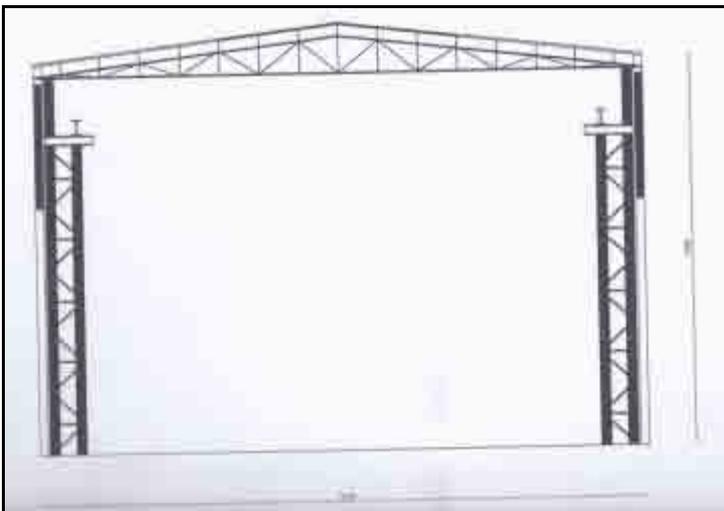
Ai fini della regolarità urbanistica si riferisce che all'esito delle verifiche in sito effettuate sulla scorta dei grafici allegati al P.U. n° 24/2005 si sono riscontrate le seguenti difformità:

**-A2-Palazzina Uffici:** rispetto al progetto approvato risultano essere state realizzate alcune modifiche interne con pareti in cartongesso ovvero: **P.TERRA-** diversa divisione area box auto e diversa distribuzione area magazzino; **P.PRIMO** è stato realizzato un tramezzo al fine di aumentare la superficie degli spogliatoi a discapito della superficie della sala mensa; **P.SECONDO** sono state realizzate due pareti di divisione nella sala riunione per creare tre diversi ambienti. **Tali opere in difformità al progetto approvato sono opere sanabili.**

**-A3-Capannone Deposito:** all'interno del Capannone metallico si rileva un soppalco sempre a struttura metallica non riportata nei grafici di cui ai progetti approvati.



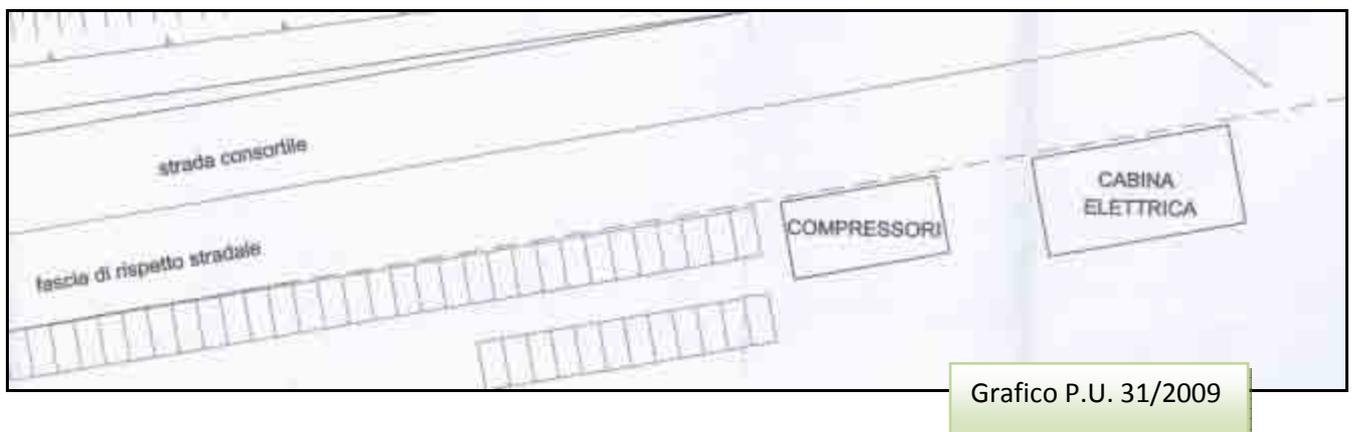
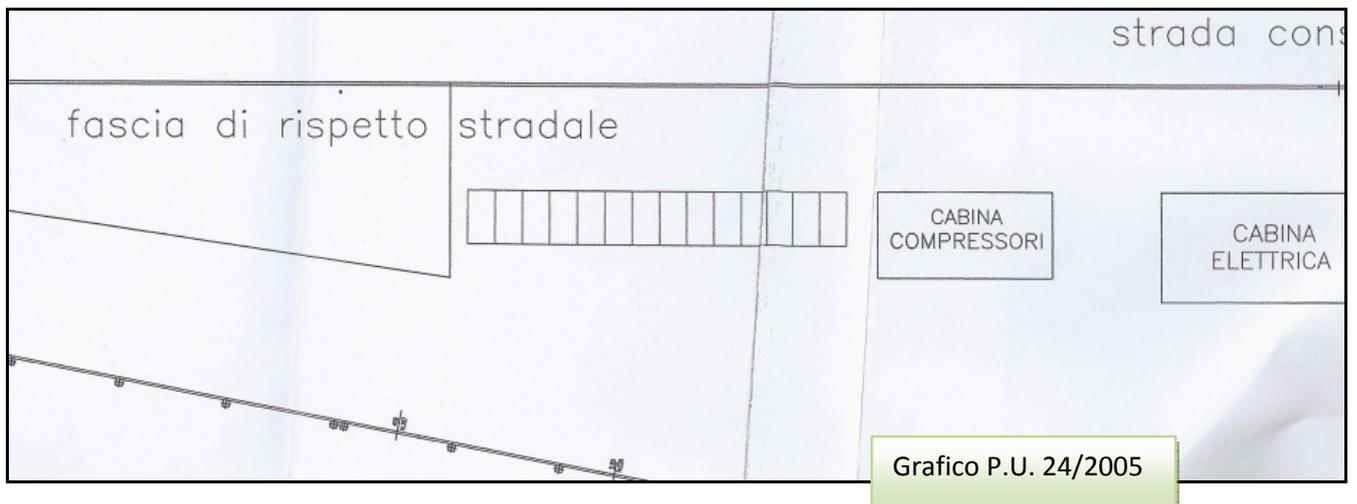
Capannone Deposito con soppalco all'interno



Capannone Deposito Sezione grafico tav. 17 P.U. n° 24/2005

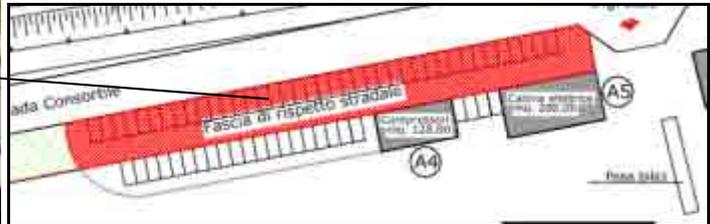
Sul lotto e per una fascia di ml 150 dalle sponde del fiume Picentino è apposto un vincolo paesaggistico (L. 42/2204 art. 167 sostituito dall'art. 27 del D.Lgs n° 157/2006). Nella fattispecie sia la diversa distribuzione degli spazi interni che la realizzazione del soppalco all'interno del capannone metallico sono opere interne e non determinano variazioni al prospetto ed alle opere esterne. **Si determina quindi che le opere realizzate sono sanabili e può presentarsi ai fini della loro regolarizzazione un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380 e s.m.i..**

**-Aree Esterne:** Si è appurato che l'area parcheggio posta all'ingresso del lotto e riportata sui grafici di progetto è parzialmente difforme al progetto approvato. Di fatti porzione del parcheggio costituito da pensiline fisse frangisole sono ubicate in area di rispetto stradale (alle spalle dei locali tecnici) così come quota parte della pensilina posta avanti e lateralmente alla palazzina uffici. **Tali opere non sono sanabili in virtù del vincolo apposto al suolo e pertanto vanno rimosse.** Tanto si evince sia dal grafico di cui al P.U. n° 24/2005 che dal grafico di cui al P.U. n° 31/2009 di cui si tratterà in seguito.





SITUAZIONE ACCERTATA SUI LUOGHI



Successivamente alla realizzazione di tale impianto principale, la società Fonditori presenta un ulteriore progetto in ampliamento a quanto già realizzato. A conclusione dell'iter tecnicoamministrativo viene rilasciato il

### **Provvedimento Unico n° 53/2007**

Tale progetto prevedeva l'ampliamento del Capannone Produzione, la realizzazione di un ulteriore locale tecnologico ove allocare n° 3 Gruppi Elettrogeni alimentati a gas metano per l'auto-produzione di energia elettrica, la realizzazione di una tettoia in struttura metallica ove stoccare i modelli in legno dei pezzi da realizzare, un deposito per lo stoccaggio delle vernici, la installazione di un forno rotativo a gas metano all'interno del capannone in prossimità dei due forni elettrici già esistenti ed un basamento in c.a. per allocarvi dei serbatoi di ossigeno liquido.

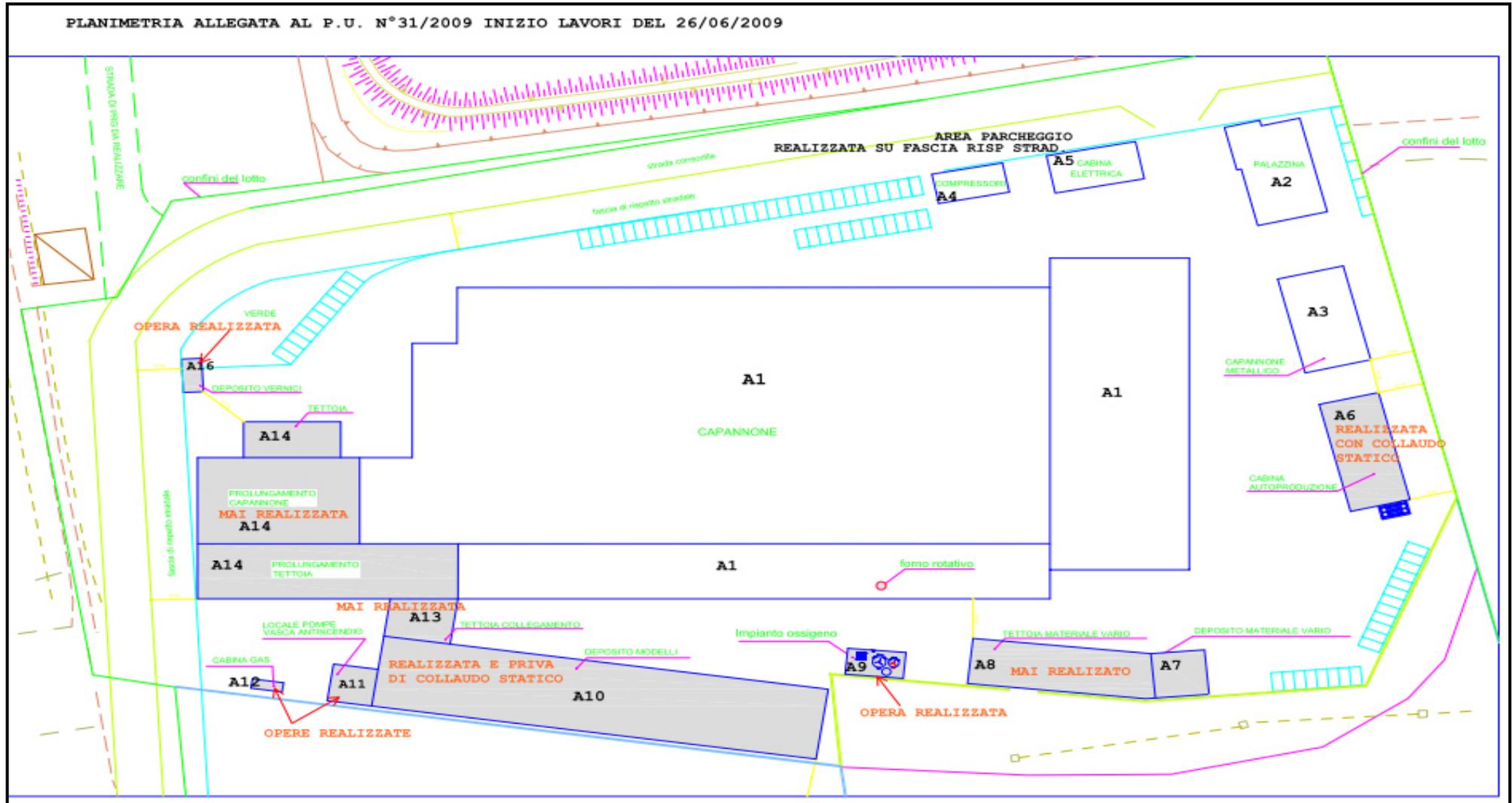
In seguito la Società Fonditori presenta una variante al P.U. n° 53/2007 al fine di adeguare ulteriormente il progetto approvato alla propria capacità produttiva. In sintesi il nuovo progetto di cui al

### **Provvedimento Unico n° 31/2009**

prevedeva il ridimensionamento delle dimensioni del locale tecnologico Gruppi Elettrogeni che da n° 3 diventano 2. Per la prevista tettoia modelli in struttura metallica aperta viene prevista la sua chiusura e quindi funzionalmente diventa un vero e proprio deposito, il previsto deposito vernici viene riqualificato in deposito materiali vari e il nuovo deposito vernici viene allocato in altra zona, viene prevista la realizzazione di una cabina di decompressione del gas metano, viene inoltre prevista la realizzazione di una tettoia a copertura del gruppo pompe antincendio posizionate al di sopra della vasca di accumulo antincendio.

**In data 26/09/2009 viene presentato l'inizio lavori per la realizzazione dei detti interventi.**

Si rileva che a seguito dei sopralluoghi eseguiti si è appurato che **le opere sopra descritte sono state parzialmente realizzate e non risulta agli atti del Comune di Salerno una fine dei lavori neanche parziale.** Al fine di meglio comprendere la situazione dello stato di fatto si riporta di seguito la planimetria generale dell'opificio come estratta dal grafico di cui al P.U. n° 31/2009 ove, con retino grigio, sono indicati i plessi in ampliamento previsti in progetto con indicazione delle opere realizzate e di quelle non realizzate.



In sintesi rispetto alle opere indicate nel progetto allo stato risultano realizzate:

**-A6: Locale Tecnologico Gruppo Elettrogeni per auto-produzione energia**

**-A7: Deposito Materiale Vario**

**-A9: Basamento Silos Ossigeno Liquido**

**-A10: Deposito Modelli**

**-A11: Tettoia Gruppo Pompe Antincendio**

**-A12: Cabina Decompressione Metano**

**-A16: Deposito Vernici**

Allo stato quindi per il P.U. n° 31/2009 le opere sono state parzialmente eseguite, non risulta agli atti una fine lavori neanche parziale, non risultata agli atti la richiesta di una proroga e pertanto essendo trascorsi oltre tre anni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori il P.U. n° 31/2009 decade di diritto per la parte non eseguita.

E' implicito che allo stato PER LE OPERE REALIZZATE COME SOPRA INDICATE ED AI FINI DELLA LORO AGIBILITÀ DEVONO CONCLUDERSI TUTTI GLI ATTI TECNICO-AMMINISTRATIVI PRESSO GLI UFFICI SUAP per la chiusura delle opere realizzate. Allo stato come si specificherà nel dettaglio per alcune delle opere eseguite non è stato effettuato il collaudo statico dell'opera, così come per alcune attività ricadenti nell'ambito delle norme di Prevenzione Incendi è stato presentato il progetto presso il Comando dei VVF per il relativo parere preventivo di nulla osta ma alcune attività allo stato sono sprovviste di autorizzazione come si preciserà ai capitoli seguenti. Una volta effettuati tutti gli adempimenti del caso (chiusura lavori parziale, collaudo delle opere strutturali, presentazione Scia Antincendio, le opere potranno essere sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo ed alla richiesta di agibilità).

## **5.2 GENIO CIVILE**

Si riportano in sintesi le pratiche rilevate presso gli Uffici del Genio Civile e le relative opere di cui si è rinvenuto il collaudo statico in corso d'opera (**cfr. allegato n° 6**).

Con riferimento alle opere eseguite con il P.U. n° 21/2003 e successiva variante approvata con il P.U. n° 24/2005 la società Fonditori provvedeva a depositare i calcoli delle strutture relative al Capannone Produzione (A1), Palazzina Uffici (A2), Capannone Metallico (A3), Cabina Compressori (A4) e Cabina Elettrica (A5).

Per tali opere sono stati effettuati i seguenti depositi all'Ufficio del Genio Civile:

- a.** Deposito Strutture Pratica n° 787430 n° **reg. 76227 del 17/12/2003** di cui al P.U. n° 21/2003 e relativo Permesso di Costruire allegato n° 199/2003

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

- b. Deposito Strutture Integrazione alla pratica n° **reg. 76227 del 26/07/2005** con prot. 642416 per calcoli strutture Cabina Elettrica, Cabina di Autoproduzione, Cabina Compressori, Palazzina Uffici e Servizi, Muri di Contenimento, Fondazioni Capannone Acciaio.
- c. Segue il Collaudo delle Strutture eseguite dall'ing. De Pascale come depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 30/11/2005 prot. 986346.

Con riferimento alla DIA prot. A55847 del 25/08/2005 e DIA in variante prot. A123502 del 24/11/2006 relative a opere di fondazioni per macchinari fresatrice e granigliatrice sono stati effettuati i seguenti depositi all'Ufficio del Genio Civile:

- a. Deposito Strutture Pratica n° 864766 n° **reg. 90754 del 20/10/2006** collegata alla **DIA prot. A55847 del 25/08/2005** per fondazioni impianto granigliatrice
- b. Deposito Strutture Integrazione alla pratica n° 864766 **reg. 90754 con prot. 1036901 del 13/12/2006** collegata alla DIA in **VARIANTE prot. A55847 del 25/08/2006** per fondazioni impianto fresatrice.
- c. Segue il Collaudo delle Strutture eseguite dall'ing. Ferrara come depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 24/04/2007 prot. 0371749

Con riferimento alle opere eseguite con i P.U. n° 53/2007 e successiva variante approvata con il P.U. n° 31/2009 la società Fonditori provvedeva a depositare i calcoli per opere relative al rinforzo strutturale delle vie di corsa del Capannone (A1) per le campate A-B-C-D-E-F-G e rinforzi strutturali campata B, realizzazione Cabina di Autoproduzione , Tettoia Modelli, Depositi Vernici, Vasca Antincendio, basamento in c.a. forno rotativo.

Per tali opere sono stati effettuati i seguenti depositi all'Ufficio del Genio Civile:

- a. Deposito Strutture Pratica n° **reg. 94629 del 18/09/2007** prot. 785717 legata al P.U. n° 53/2007. Riguarda opere in ampliamento al Capannone (rinforzi strutturali vie di corsa, cabina autoproduzione, tettoia modelli, depositi vernici)
- b. Segue **COLLAUDO PARZIALE** eseguito dall'ing. Ferrara per la sola **CABINA DI AUTOPRODUZIONE** come depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 15/09/2008 prot. 0763710
- c. Il deposito Strutture pratica n° reg. 94629 viene integrato in più date ovvero il 27/07/2007, 12/10/2007, 27/11/2007, 3/12/2008 per il miglioramento delle vie di corsa del capannone, basamento forno rotativo, vasca antincendio, serbatoio.
- d. Segue **il SOLO COLLAUDO PARZIALE DELLE STRUTTURE IN ACCIAIO PER LE VIE DI CORSA CAMPATE A-B-C-D-E-F-G- e rinforzi strutturali campata B** a firma dell'ing. FERRARA come depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 16/03/2009 port. 224043.

Allo stato SONO PRIVE DI CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO le seguenti opere realizzate in forza dei P.U. n° 53/2007 e n° 31/2009:

-A10 Deposito Modelli

-A7 Deposito Materiali Vari

-A11 Vasca Antincendio

-A16 Deposito Vernici

Per la chiusura delle relative pratiche già presentate all'Ufficio del Genio Civile, il Direttore dei lavori Strutturali a suo tempo nominato dovrà trasmettere la Relazione a Struttura Ultima all'Ufficio del Genio Civile con allegati i certificati di prova dei materiali. Il collaudatore statico –sempre all'uopo nominato- dovrà provvedere una volta acquisita la Relazione a Struttura Ultima al deposito del collaudo.

### 5.3 PRATICA ANTINCENDIO

Il consulente ha richiesto l'accesso agli atti giacenti presso il locale Comando dei VVF di Salerno per la Società Fonditori. La pratica istruita presso gli Uffici Prevenzione Incendi del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Salerno è la Pratica N° 38256.

Si premette che con l'emanazione del DPR 151/2011 sono state introdotte delle novità normative e procedurali circa l'espletamento delle pratiche antincendio. Tali norme sono postume alle pratiche istruite dalla Società Fonditori ma si ritiene di riportare in sintesi cosa prevede la nuova procedura per meglio comprendere alcuni aspetti di cui si dirà in seguito.

Il vecchio elenco delle attività sottoposte a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, di cui al DM 16/02/1982, è stato sostituito da un nuovo elenco di attività ciascuna delle quali è a sua volta costituita da tre sottoclassi (A-B-C) a seconda del rischio incendio (A=bassa, B=media, C=alta).

In buona sostanza la vecchia procedura antincendio prevedeva in ogni caso l'acquisizione preventiva del parere di conformità antincendio sulla scorta di un progetto presentato dalla parte; una volta terminati i lavori e dopo sopralluogo obbligatorio da parte di un funzionario dei VVF avveniva il materiale rilascio del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi). Invero con la nuova norma in vigore l'iter procedurale può così sintetizzarsi:

**ATTIVITA' NORMATA IN CLASSE "A": non è necessario** presentare nessun progetto o acquisire un parere presso il Comando dei VVF. Una volta eseguita i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell'albo di cui alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che a campione potrà eseguire un eventuale sopralluogo. **Non è previsto in questo caso il rilascio del CPI.**

**ATTIVITA' NORMATA IN CLASSE "B": è necessario** presentare presso il Comando dei VVF un progetto che sarà oggetto di nulla osta preventivo da parte del funzionario dei VVF.

Una volta eseguiti i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell'albo di cui

alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che a campione potrà eseguire un eventuale sopralluogo. **Non è previsto in questo caso il rilascio del CPI.**

**ATTIVITA' NORMATA IN CLASSE "C": è necessario** presentare presso il Comando dei VVF un progetto che sarà oggetto di valutazione con rilascio del relativo parere di conformità, da parte del funzionario dei VVF. Una volta eseguiti i lavori sotto la direzione di un esperto antincendio iscritto nell'albo di cui alla L 818/84, il tecnico ed il committente presentano una SCIA ANTINCENDIO presso il locale Comando dei VVF che eseguirà un sopralluogo. **Questo è l'unico caso in cui è previsto il rilascio materiale del CPI.**

Tanto ciò premesso si riportano in sintesi le pratiche e le autorizzazioni ai fini antincendio rilevate presso il locale Comando dei VVF per la Società Fonditori.

1. Relativamente all'inizio attività è stato rilasciato il CPI per le seguenti attività come normate dal non più vigente DM 16-02-1982 e con riferimento quindi alle pratiche edilizie di cui ai PP.UU. n° 21/2003 e n° 24/2005. **Il CPI viene rilasciato in data 16/08/2006 inizialmente per n° 2 attività ovvero:**
  - a. **ATTIVITA' N° 66 (attuale 51/C)** Stabilimenti Siderurgici e stabilimenti per la produzione di altri metalli comprendenti le seguenti altre attività ovvero **ATTIVITA' N° 88 (attuale 70/B)** Depositi di Merci e materiali vari di superficie lorda maggiore di mq 1000 (fino a 4000 mq).
2. Viene in seguito presentato il progetto di ampliamento dell'opificio di cui al P.U. n° 53/2007. Viene presentata la relativa pratica antincendio in data 9 Maggio 2007 per acquisire **PARERE DI CONFORMITA' ANTINCENDIO** per le seguenti attività (vecchio decreto):
  - i. **ATTIVITA' 1 –Rete di distribuzione gas naturale e ossigeno interna ed esterna-**
  - ii. **ATTIVITA' 2 –Cabina di decompressione gas naturale e altri gruppi di decompressione gas-**
  - iii. **ATTIVITA' 5- Serbatoi di ossigeno liquido fuori terra-**
  - iv. **ATTIVITA' 17 –Serbatoi per oli lubrificanti per GE)**
  - v. **ATTIVITA' 20 –Deposito Tettoia esterna Vernici-**
  - vi. **ATTIVITA' 21- Cabina di Verniciatura-**
  - vii. **ATTIVITA' 64 – Gruppo Elettrogeno 1 e 2**
  - viii. **ATTIVITA' 66 –Ampliamento Capannone Produttivo**
  - ix. **ATTIVITA' 88 –deposito/tettoia prospiciente zona forni di fusione**
  - x. **ATTIVITA' 91 –Forno Essiccazione 1 e 2 + Cabina di Verniciatura + Rete di distribuzione interna per cannelli a gas**

Il comando dei VVF con nota prot. 2541/P pone delle prescrizioni al progetto presentato ovvero rispetto all'impianto Ossigeno: *“che sia individuato un appropriato punto di travaso, muro tagliafuoco di altezza adeguata a protezione degli impianti di accumulo e della piazzola di sosta dell'autocisterna, la condotta di distribuzione interna del gas metano venga interrata o realizzata protetta per il tratto di ml 30 dall'area del deposito ossigeno..”*.

3. Successivamente viene presentata una DIA al comando VVF prot. N 3230 del 27/06/2008 per l'ulteriore **attività n° 46 (attuale 36/B)** ovvero Deposito di Legname fino a 500.000 kg.
4. All'uopo e alla scadenza del CPI viene chiesto il rinnovo per le **tre attività ovvero N° 66-88-46 (attuale 51/C, 70/B, 36/B)** che viene rilasciato in data 18/12/2009 con allegata dichiarazione di nulla mutato.
5. **Nell'anno 2012 viene di nuovo rinnovato il CPI ma esso continua a prevedere le sole ex attività N° 66 (attuale 51/C)** Stabilimenti siderurgici e stabilimenti per la produzione di altri metalli comprendenti le seguenti altre attività ovvero **ATTIVITA' N° 88 (attuale 70/B)** Depositi di Merci e materiali vari di superficie lorda maggiore di mq 1000 (fino a 4000 mq). **Attività n° 46 (attuale 36/B)** ovvero Deposito di Legname fino a 500.000 kg.

Relativamente alla pratica di richiesta di nulla osta preventivo per le ulteriori attività **che di fatto esistono in loco** non è stato dato mai seguito dalla Società Fonditori (cfr. allegato n° 7).

Ai fini della sicurezza antincendio ed a seguito di un incontro con l'attuale affittuario dello stabilimento, sentito anche il manutentore dello stabilimento ed il responsabile di produzione si è appurato **CHE ALLO STATO NON RISULTANO IN ESERCIZIO:**

- locale Gruppi Elettrogeni (attività ex attività n° 64 attuale 49.3.C)
- Forno Rotativo Sogemi ad alimentazione Ossimetanica con bruciatore da 600 KW (ex attività n° 91 attuale 74.2.B);
- Bruciatori della Cabina di Verniciatura n° 2 bruciatori da 189 KW ciascuno (ex attività n° 91 attuale 74.2.B)
- Bruciatori Cabine Stufe Essiccazione Anime da 205 KW ciascuno (ex attività n° 91 attuale 74.2.A);
- serbatoio di ossigeno criogenico da 50.000 e 30.000 lt (ex attività n° 1 attuale 1.1.C)

Nel merito con apposita dichiarazione congiunta il manutentore sig. Omissis ed il Responsabile di Produzione sig. Omissis dichiaravano il **non utilizzo di tali impianti ed il materiale stacco dei bruciatori.** Nel locale deposito vernici veniva dichiarato che all'interno non dovevano stoccarsi oltre 1 mc di vernici e solventi (cfr. allegato n° 9).

Pur apprendendo il consulente circa la situazione all'attualità relativamente a tali impianti **SI RITIENE NECESSARIO PER IL PROSIEGUO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA A PIENO REGIME DARE CORSO ALLE SEGUENTI PRATICHE DI PREVENZIONE INCENDI SECONDO LO SCHEMA CHE SEGUE IN CUI SI E' INDIVIDUATA L'ATTIVITÀ, COSA BISOGNA PRESENTARE AL LOCALE COMANDO DEI VVF E SE E' NECESSARIO IL RILASCIO FINALE DEL CPI.**

**SI RILEVA CHE LA CABINA DI DECOMPRESSIONE METANO ALLO STATO E' IN ESERCIZIO E PERTANTO VA IMMEDIATAMENTE APPRONTATA LA PRATICA DI PREVENZIONE INCENDI CON MASSIMA PRIORITA'.**

**Allo stato SONO PRIVI DI AUTORIZZAZIONE VVF ALL'ESERCIZIO:**

attività richiesta con progetto anno 2007 pratica VVF 38256	Nuova Classificazione DPR 151/2011	DESCRIZIONE IMPIANTO	Presentazione Progetto e Nulla Osto Prev.	SCIA ANTINCENDIO	RILASCIO FINALE CPI	stato
ex n° 1	1.1.C	Rete distribuzione gas e Ossigeno	SI	SI	SI	gas in esercizio - ossigeno non in esercizio
<b>ex n° 2</b>	<b>2.1.B</b>	<b>Cabina Decompressione Metano</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>in esercizio</b>
EX N° 5	5.2.C	Serbatoio Ossigeno Fuori Terra	SI	SI	SI	non in esercizio
EX N° 17	12.2.B	Serbatoi Oli Lubrificanti	SI	SI	NO	non in esercizio
EX N° 20	12.12.B	Cabina Verniciatura	SI	SI	NO	non in esercizio
EX N° 21	14.2.B	Deposito Vernici	SI	SI	NO	limitazione e stoccaggio
EX N° 64	49.3.C	Gruppi Elettr.	SI	SI	SI	non in esercizio
EX N° 91	74.1.A	STUFE ESSICAZIONE	NO	SI	NO	non in esercizio
	74.2.B	FORNO SOGEMI	SI	SI	NO	non in esercizio
	74.2.B	FORNO VERNICIATURA	SI	SI	NO	non in esercizio

#### 5.4 AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE

Il consulente ha verificato che sono state istruite presso gli Uffici preposti dalla Società Fonditori, due procedure distinte per quanto attiene le autorizzazioni ai fini ambientali.

#### *Sul Procedimento AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) richiesto dalla Società Fallita Fonditori di Salerno SCPA*

L'attuale normativa prevede che tutte le autorizzazioni concernenti gli scarichi delle acque, le emissioni in atmosfera, il ciclo dei rifiuti siano contemplati in una unica autorizzazione ambientale

che a seconda dei casi si definisce AIA (Autorizzazione Integrata Ambientale) o AUA (Autorizzazione Unica Ambientale).

L'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) è il provvedimento che autorizza l'esercizio di una installazione a determinate condizioni, che devono garantire la conformità ai requisiti di cui alla parte seconda del D.Lgs 3 Aprile 2006 n° 152 come modificato da ultimo dal D.Lgs 4 Aprile 2014 n° 46. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 29-quattordicesimo del citato D.Lgs 152/06 e s.m.i. tale autorizzazione è necessaria per poter esercitare le attività specificate nell'allegato VIII alla parte seconda dello stesso decreto.

Per quanto acquisito dal sottoscritto presso l'Ufficio della Società di Ingegneria SICIS che ha curato in qualità di consulente esterno tale pratica, si è appurato che **L'ITER TECNICO AMMINISTRATIVO RELATIVO AL RILASCIO DELL'AIA È STATO SOSPESO PER RICHIESTA DELLA STESSA SOCIETÀ FONDITORI**. In buona sostanza con l'ultima Conferenza dei Servizi tenutasi presso il Settore Provinciale Ecologia, Tutela Ambiente, Disinquinamento, Protezione Civile di Salerno del 11-03-2013, la commissione esprimeva **PARERE FAVOREVOLE ALL'AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE** con le seguenti prescrizioni:

-nel piano di monitoraggio la frequenza delle analisi sulle acque deve essere mensile e non semestrale;

-la scheda "L" deve essere riformulata indicando tutti i punti di emissione come nuovi;

-nel caso in cui la Provincia non rilasci concessione definitiva di derivazione acqua da pozzo a scopo industriale, il provvedimento di AIA perderà efficacia.

Il rilascio del decreto risultava altresì condizionato:

-alla presentazione della pratica aggiornata secondo quanto approvato nel corso delle Conferenze dei Servizi a tutti gli Enti, dandone ricevuta al Settore Ecologia;

***-all'avvenuta installazione dell'impianto del sistema di abbattimento delle emissioni dell'impianto di autoproduzione dell'energia così come ampiamente descritto nel documento all. 36 rif. Y14 presentato dalla ditta Fonditori.***

Con lettera prot. 2014.0096475 del 10/02/2014 del Settore Ambiente Regione Campania indirizzata alla Società Fonditori ed avente quale oggetto il Procedimento di Autorizzazione Integrata Ambientale –Richiesta Sospensione- si legge: *“in data 30/01/2014 prot. 67514 , è pervenuta la richiesta di codesta ditta di **sospendere l'iter autorizzativo, attualmente in itinere relativo al rilascio dell'autorizzazione integrata ambientale** di cui all'istanza del 19/04/2012 prot. 305298, mantenendo l'efficacia di quanto espresso nella Conferenza dei Servizi dell'11/03/2013 fino al 31/12/2014. Detta sospensione è **motivata da ragioni economiche in cui versa la Società** ed al piano di ristrutturazione aziendale ...”.*

**ALLO STATO QUINDI LA PREDETTA AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE RISULTA SOSPESA FINO AL 31/12/2014 (CFR. ALLEGATO N° 8)**

Oltre tale termine temporale si intuisce che dovrà instaurarsi ex novo tutta la procedura tecnico-amministrativa finalizzata al rilascio dell'AIA.

**Sul Procedimento AUA (Autorizzazione Unica Ambientale) richiesto dalla Società Affittuaria Fonditori di Salerno SRL**

L'Autorizzazione Unica Ambientale è un provvedimento istituito dal DPR 13 Marzo 2013 n° 59 e rilasciato su istanza di parte che incorpora in un unico titolo diverse autorizzazioni ambientali previste dal settore (rif. DPR 152/2006). Possono richiedere l'AUA le piccole e medie imprese come definite dal DM 18/04/2005 e gli impianti **non soggetti all'AIA.**

In data 27 Maggio 2014 si è tenuta presso gli Uffici della Provincia di Salerno –Settore Ambiente- la Conferenza dei Servizi nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale ai sensi del DPR n° 59/2013 alla società Fonditori di Salerno Srl. All'esito della Conferenza dei Servizi si legge che il "*Presidente, tenuto conto delle posizioni prevalenti espresse in sede di conferenza, e rilevato che **non vi sono pareri negativi**, chiude positivamente la Conferenza dei Servizi, gli atti relativi saranno posti all'attenzione del Dirigente ai fini dell'adozione dell'AUA (cfr. allegato n° 8).*

Si desume quindi sul punto che è in fase di rilascio per la Società Affittuaria Fonditori di Salerno Srl l'Autorizzazione Unica Ambientale.

### **5.5 EMUNGIMENTO ACQUA DA POZZO**

Sul punto il consulente può riferire che con lettera del 20/04/2012 la Società Fonditori di Salerno SCPA, in merito alla richiesta di Concessione 30/le POS 2753/D del 23/09/2011 prot. PSA201100205995, trasmetteva all'Ufficio Settore Ambiente UOC Acque ed Acquedotti della Provincia di Salerno documentazione integrativa finalizzata al rilascio della Concessione per Emungimento da Pozzo per fornitura idrica per uso industriale (***cfr. allegato n° 10***).

Allo stato la pratica è ancora in itinere.

## 6. STIMA DELL'OPIFICIO

### 6.1 Stima diretta Metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach)

Le stime degli immobili ricadenti nella categoria **catastale gruppo D** –opifici-, risultano essere complesse in relazione ai numerosi elementi oggetto di valutazione ed in particolare:

-si ha a che fare con fabbricati ed impianti (con relative aree attrezzate) di varia natura sia dal punto di vista delle **caratteristiche tipologiche e costruttive, sia dal punto di vista delle DESTINAZIONI D'USO;**

-il numero di immobili a destinazione speciale e particolare, rapportabili ad immobili a destinazione ordinaria, risulta assai esiguo e, per alcune categorie è del tutto insignificante a livello statistico (scarsa reperibilità di dati ed atti di compravendita);

-le compravendite e le locazioni sono rare ed i dati reperibili non sempre sono affidabili.

**IL CASO CHE SI ANALIZZA DATA LA PARTICOLARE ATTIVITA' IVI SVOLTA D'IMPIANTO SIDERURGICO- E' PARTICOLARMENTE CALANTE AL METODO DI STIMA CHE SI ESPONE TRATTANDOSI DI ATTIVITA' TERZIARIO/PRODUTTIVA SPECIALISTICA.**

A fronte di tali problematiche e di ulteriori considerazioni legate al calcolo della redditività annua lorda ascrivibile all'immobile (e non all'azienda), alla redditività netta ecc., si ritiene, com'è prassi oramai consolidata per la stima di immobili ricadenti in categoria "D", riferirsi al criterio di **stima riferito al costo (approccio relativo al costo di costruzione o Cost Approach)**, metodo questo preferibile sia all'approccio del valore di mercato che all'approccio reddituale.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli elementi da considerare sono tre:

- 1) *Valore dell'area di pertinenza dell'edificio;*
- 2) *Costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;*
- 3) *Aggiustamento del valore del bene in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo (stato di conservazione, vetustà, obsolescenza).*

Per la particolare dotazione impiantistica dell'Opificio alle valutazioni di costo come indicate ai punti nn° 1-2-3 si valuteranno a parte i costi per gli impianti fissi facenti parte del lay-out produttivo come desunti dall'elenco costi beni dell'azienda e per stima diretta.

Per quanto attiene la **valutazione del costo di costruzione dell'intero immobile** si effettuerà la **valutazione all'attualità per poi applicare eventuali relativi coefficienti correttivi che**

**tengano conto dello stato di conservazione dell'immobile e della obsolescenza degli impianti tecnologici.**

**VALUTAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE DELL'OPIFICIO CON RIFERIMENTO ALL'ANNO 2013**

Nei procedimenti di stima sintetica per tipologie costruttive particolari, si possono seguire vari metodi di stima i quali fanno sempre riferimento a valutazione di tipo parametrico (costo unitario di costruzione a mq o a mc).

Nel caso in esame bisogna quindi valutare i costi parametrici di riferimento rispetto alle tipologie edilizie che costituiscono il complesso industriale ovvero:

- opificio produttivo (struttura tipo capannone industriale di grande altezza);*
- fabbricato uffici/guardiola (edificio assimilabile a residenziale di tipo medio/economico).*
- locali tecnologici;*
- capannoni ad uso deposito.*

Il costo di costruzione di una struttura del tipo prefabbricata compreso fondazioni, copertura, pannelli di tamponamento, finiture quali pavimentazioni con massetto in c.a. ed impiantistica di nuova realizzazione, relativamente a tipologia costruttiva quali opifici industriali o assimilabili relativamente all'anno 2012-2013 può mediamente fissarsi:

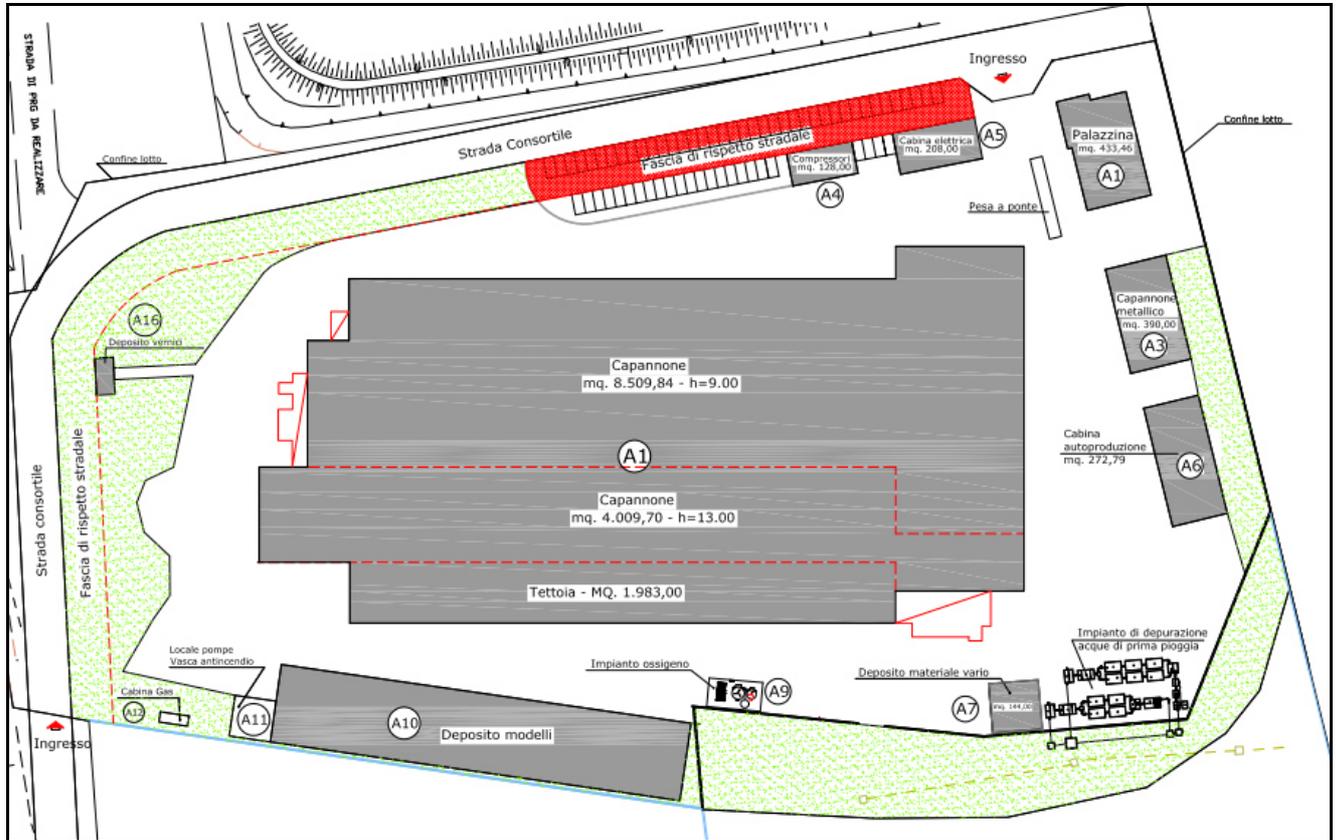
- A) Capannoni fino a ml 6,0 di altezza e superficie coperta fino a 1000 mq: €/mq 365,00
- B) Capannoni fino a ml 6,0 di altezza e superficie coperta da 1000 a 2000 mq: €/mq 312,00
- C) Capannoni fino a ml 6,0 di altezza e superficie coperta da 2000 a 3000 mq: €/mq 294,00
- D) Capannoni fino a ml 6,0 di altezza e superficie coperta da 3000 a 5000: €/mq 269,00
- E) Capannoni fino a ml 6,0 di altezza e superficie coperta oltre 5000: €/mq 253,00

Tale costo parametrico è altresì funzione dell'altezza dell'opificio che va opportunamente maggiorato di circa:

- un 10% per altezze comprese da 6 ad 8 ml ( $K_1=1,1$ ).
- un 30% per altezze comprese da 8 ad 10 ml ( $k_1=1,3$ )

Nella fattispecie il compendio immobiliare è costituito da un capannone medio/grande avente altezza variabile da 9 a 13 ml e da due capannoni con struttura in carpenteria metallica e alcuni locali tecnologici avente diversa superficie e diversa altezza, nonché diversa tipologia strutturale.

In estrema sintesi con riferimento all'allegato planimetrico generale di seguito riportato si rilevano:



cod.	Destinazione	Tipologia	Superf.	Altezza
A1	Produzione	c.a.pref.	8.509,84	9,00
			4.009,84	13,00
	tettoia		1.983,00	13,00
A3	Deposito	metallico	390,00	10,00
A4	Cabina Compressori	c.a. pref.	128,00	4,00
A5	Cabina Elettrica	c.a. pref.	208,06	3,50
A6	Locale Tecnologico	c.a. pref.	272,79	4,95
A7	Deposito	metallico	144,00	4,15
A10	Deposito	metallico	1.983,00	4,80
A16	Deposito	metallco	40,50	3,80

17.669,03

cod.	Destinazione	Tipologia	Superf.	Altezza
A2	Palizzina Uffici	c.a. pref.		
	P.T. Guardiola-Magazzino		433,00	4,00
	P.P. Mensa-Spogliatoio		433,00	3,00
	Uffici Direzionale		433,00	3,00

#### QUADRO SUPERFICI ESTERNE

mq	
Sup. Originaria Lotto	40.000,00
Sup. acquisita primo ampliamento	20.351,00
Sup. acquisita secondo ampliamento	11.698,00
<b>Superficie Totale Lotto Proprietà</b>	<b>72.049,00</b>
<b>di cui</b>	
Sup.destinata a Viabilità	4.179,00
Superficie Vincolata	22.500,00
Superficie Lotto Utile ai fini Urbanistici	45.370,00
	<b>72.049,00</b>
Area di sedime Fabbricati	18.102,03
Aree esterne Libere sistemate a piazzale e verde	27.267,97

A questo punto si rendono necessarie alcune precisazioni.

Per quanto attiene i costi parametrici rilevati essi sono comprensivi del costo della struttura, degli impianti e delle finiture. Come anticipato, in considerazione della particolare dotazione impiantistica dello stabilimento industriale si applicherà una riduzione di circa il 15% al costo parametrico come sopra **esposto poiché la incidenza costo impianti sarà calcolata a parte secondo quanto rilevato nei costi storici dell'azienda.**

Per quanto attiene i capannoni aventi struttura in carpenteria metallica, si evidenzia che essi nascono originariamente quali strutture semplici ovvero pensiline aperte sui lati e successivamente chiuse con lamiera in acciaio zincato e traslucide. Ai fini della loro valutazione si applicherà il costo parametrico esposto per capannoni a struttura prefabbricata ma ridotto di circa un 50% per tener conto della semplicità costruttiva e delle più che essenziali finiture.

Per quanto attiene la tipologia edilizia “uffici” in virtù delle caratteristiche costruttive visionate (semplici e senza particolari esigenze tecniche ed architettoniche) e trattandosi nella fattispecie anche questa di struttura prefabbricata (multipiano), si prenderà quale riferimento il costo di costruzione per capannoni da 1000 fino a mq 2000 e con altezza sino a 10 ml. Il relativo costo di costruzione sarà pari a  $312,00 \times 1,3 = \text{€}/\text{mq } 405,00$ . Si applicherà inoltre una maggiorazione nell'ordine di un 10% per il piano terra (destinazione d'uso magazzino, portineria, box) e per il piano primo (sala mensa, cucina, spogliatoio) al fine di tener conto delle essenziali finiture visto l'uso cui sono deputati i locali, nonché una maggiorazione nell'ordine di un 30% per il piano Uffici per tener conto (rispetto allo standard capannone) della miglior qualità delle finiture rilevate.

**A2 –Costo di Costruzione Palazzina Uffici assimilabile a edificio residenziale medio:**

**P. TERRA e P. PRIMO € /mq  $405 \times 1,10 = \text{€}/\text{mq } 445,00$**

**P. SECONDO € /mq  $405,00 \times 1,3 = \text{€}/\text{mq } 526,00$**

Tali costi così stimati sono al netto degli ulteriori oneri accessori quali spese tecniche, oneri concessori, utili dell'imprenditore, interessi passivi che mediamente vengono in letteratura tecnica indicati tra il 30-35% e da applicarsi quale coefficiente omnicomprensivo maggiorativo al costo base di costruzione assegnato alle singole unità immobiliari.

Si riporta di seguito un quadro di sintesi della stima di costo di costruzione al nuovo dei manufatti:

## **QUADRO SINTESI STIMA PLESSI**

Pagina vuota

cod.	Destinazione	Tipologia	Superf.	Altezza	CCBase 1000 mq	CCBase 2000 mq	CCBase 3000 mq	CCBase 5000 mq	CCBase oltre 5000 mq	K1 coeff altezza	K2 coeff impiant i	K2 coeff d'uso	K3 coeff. Oneri Access	CCBase Corretto	Valore Costo di Costruzione
A1	Produzione	c.a.pref.	8.509,84	9,00					€ 253,00	1,3	0,85	1	€ 1,30	€ 363,43	3.092.769,45
			4.009,84	13,00					€ 253,00	1,3	0,85	1	€ 1,30	€ 363,43	1.457.314,20
	tettoia		1.983,00	13,00					€ 253,00	1,3	0,85	0,5	€ 1,30	€ 181,72	360.345,31
A3	Deposito	metallico	390,00	10,00	€ 365,00					1,3	0,85	0,5	€ 1,30	€ 262,16	102.242,89
A4	Cabina Compressori	c.a. pref.	128,00	4,00	€ 365,00					0,8	0,85	1	€ 1,30	€ 322,66	41.300,48
A5	Cabina Elettrica Locale	c.a. pref.	208,06	3,50	€ 365,00					0,8	0,85	1	€ 1,30	€ 322,66	67.132,64
A6	Tecnologico	c.a. pref.	272,79	4,95	€ 365,00					0,8	0,85	1	€ 1,30	€ 322,66	88.018,42
A7	Deposito	metallico	144,00	4,15	€ 365,00					0,8	0,85	0,5	€ 1,30	€ 161,33	23.231,52
A10	Deposito	metallico	1.983,00	4,80		€ 312,00				0,8	0,85	0,5	€ 1,30	€ 137,90	273.463,63
A16	Deposito	metallico	40,50	3,80	€ 365,00					0,8	0,85	0,5	€ 1,30	€ 161,33	6.533,87
17.669,03															<b>5.512.352,39</b>

cod.	Destinazione	Tipologia	Superf.	Altezza	CCBase 1000 mq	CCBase 2000 mq	CCBase 3000 mq	CCBase 5000 mq	CCBase oltre 5000 mq	K1 coeff altezza	K2 coeff impiant i	K2 coeff d'uso	K3 coeff. Oneri Access	CCBase Corretto	Valore Costo di Costruzione
A2	Palazzina Uffici	c.a.pref.	433			€ 312,00				1,3	1	1,1	1,3	€ 580,01	€ 251.143,46
			433			€ 312,00				1,3	1	1,1	1,3	€ 580,01	€ 251.143,46
			433			€ 312,00				1,3	1	1,3	1,3	€ 685,46	€ 296.805,91
			1299												<b>€ 799.092,84</b>
<b>6.311.445,23</b>															

**Pertanto la stima del costo al nuovo dei Plessi è pari ad € 6.311.445,23**

*Ultimo passo è la valutazione del coefficiente K di deprezzamento per la vetustà e la obsolescenza funzionale.*

**Coefficiente di Vetustà ed Obsolescenza Funzionale**

*La formula classica maggiormente in uso nella pratica dell'estimo e che “misura il degrado dei fabbricati urbani per vetustà ed obsolescenza” è fornita dalla UEEC (Unione Europea dei Periti Contabili) ed è la seguente:*

$$D=(A+20)x(A+20):140-2,86 \text{ (curva di anticipazione della spesa)}$$

*dove:*

**D=deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno “n”**

**A=% dell'età dell'edificio rispetto alla vita probabile**

Tale relazione va riferita ai soli costi di costruzione ed oneri accessori, escludendo il valore dell'area. Per cui il valore dell'edificio all'anno “n” di riferimento si reperisce detraendo dal valore dell'edificio al nuovo (V) la percentuale D calcolata escludendo nel computo il valore dell'area (S), che va poi aggiunta al valore deprezzato delle strutture.

*Per impianto strutture riferibile all'anno 2005 (avvio impianto)*

**Primo Termine  $D_{2005} D=[(A/n+20)^2:140]-2,86$**

**D=deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno “n=50**

**A=% dell'età dell'edificio rispetto alla vita probabile =  $9/50 \times 100 = 18$**

$$D_{2005}=[(18+20)^2:140]-2,86 = 7,45\% \text{ (depr. per vetustà ed obsolescenza funzionale)}$$

***Pertanto si valuta:***

$$\text{Deprezzamento per vetustà su struttura: } 6.311.445,23 \times 0,745 = \text{€ } 470.202,66$$

**Pertanto il relativo costo di costruzione dell'opificio industriale opportunamente deprezzato:**

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

**Costo di Costruzione deprezzato (€ 6.311.445,23-470.202,66) = € 5.841.242,56**

### Impianti Tecnologici a Servizio dello Stabilimento Produttivo

Per la stima degli impianti tecnologici a servizio dello stabilimento produttivo, come premesso al paragrafo precedente, vista la particolarità della dotazione impiantistica dello stabilimento, si è ricavato il Costo di Realizzazione dall'elenco dei beni materiali dell'Azienda (cfr. allegato n° 12).

Dall'elenco beni materiali si sono desunte quattro macro-categorie d'impianto che di seguito si riassumono con i relativi costi:

<b>1 Impianti Elettrici Stabilimento</b>			
CODICE	ANNO	COSTO STORICO	DESCRIZIONE
PROT 571	2005	40.500,00	LINEE ELETTR.+MONTAGGIO
PROT 1042	2005	409.115,60	IMP. ELETTRICO + MONTAGGIO
PROT 1525	2006	1.147.336,74	IMPIANTO ELETTRICO GECOPRA
		<b>1.596.952,34</b>	
<b>2 Impianto Antincendio</b>			
PROT 561	2006	60.000,00	IMPIANTO ANTINCENDIO
PROT 597	2006	30.000,00	IMPIANTO DI ALLARME INCENDIO
PROT 1117	2008	81.833,33	IMPIANTO ANTINCENDIO NEI DUE DEPOSITI
		<b>171.833,33</b>	
<b>3 Impianto Gas Metano e varie</b>			
PROT 1015	2008	25.000,00	IMPIANTO ALIMENTAZIONE GAS METANO
PROT 460	2008	77.000,00	IMPIANTO OSS-MEANO-ARIA COMPR.-LINDE GAS
PROT 1441	2008	55.000,00	CABINA DECOMPRESSIONE METANO
PROT 538	2009	7.500,00	TUBAZIONE ARIA COMPR. + ALIM ACQUA + ALIM GAS
PROT 252	2009	39.000,00	N 2 RAMPE ADDUZIONE GAS MODELLO DUBGS MOD GRS
		<b>203.500,00</b>	
<b>4 Impianto co-generazione</b>			
prot 2012	2012	1.381.016,59	impianto co-generazione
	2012	144.061,83	apparecchiature per cabina trasformazione servizio GE
		<b>1.525.078,42</b>	
<b>5 Impianto Depurazione</b>			
PROT 568	2005	199.999,99	IMP.DEPURAZ.ACQUE P.P.
<b>SALA COMPRESSORI</b>			
6	2011	2011	€ 40.000,00
		<b>3.737.364,08</b>	

Si precisa che al Costo di Costruzione Immobili come calcolato al paragrafo precedente, al fine di operare una corretta stima dell'incidenza impianti vanno ad esso sommati i punti 1-2-3-5-6 ad esclusione del punto 4 relativo all'impianto di CO-GENERAZIONE poiché trattasi di impianto suppletivo allo stato **NON IN ESERCIZIO** e vincolato per la sua messa in esercizio alla pratica di **AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE ad oggi sospesa** (l'impianto in parola va integrato –*come si legge nel verbale della conferenza dei servizi dell'11-03-2013*- con un impianto di abbattimento delle emissioni in atmosfera; si rileva inoltre che allo stato l'impianto è privo di Certificato Prevenzione Incendi).

In sintesi al Costo di Costruzione dei manufatti come sopra stimato va aggiunto il Costo di Realizzazione degli Impianti Primari per complessivi € 2.212.285,66. Tale costo si ritiene ancora rapportabile all'attualità per cui:

- **COSTO COSTRUZIONE IMMOBILI DEPREZZATI: € 5.841.242,56**
- **COSTO IMPIANTI A SERVIZIO DELL'OPIFICIO: € 2.212.285,66**
- **TOTALE STIMA OPIFICIO IMMOBILI E IMPIANTI DI SERVIZIO :**  
**€ (5.841.242,56+2.212.285,66) = € 8.053.528,22**

### **Stima costo terreno e sistemazione esterne**

#### **Valore Suolo**

Il suolo è stato acquistato dalla Società Fonditori per la maggiore consistenza per trasferimento all'Industria dei suoli espropriati dal Consorzio ASI (*a seguito di procedura di esproprio*). In sintesi la Società Fonditori ha acquisito i primi 40.000 mq di terreno con atti di compravendita rep. 41178 del 20/02/2003 e rep. 41802 del 26/06/2003 (Cessioni Volontarie ex art. 12 L. 865/71 e trasferimento d'immobile da Consorzio ASI ad Industria). Successivamente sempre nell'anno 2003 con atto di compravendita rep. 42262 del 29/10/2003 ha acquistato ulteriori 1.187 mq di terreno. Il primo ampliamento si concludeva con l'acquisto di ulteriori mq 18.084 di terreno avvenuto sempre con Cessione Volontaria di Aree espropriate e trasferimento dal Consorzio ASI ad Industria- atto rep. 45231 del 2/05/2005- e di ulteriori ma 1.080 per atto di compravendita rep. 45232 del 2/05/2005. In totale i lotti di terreno acquisiti dalla Fonditori sino all'anno 2005 risultavano pari a mq 60.351. In seguito venivano acquistati ulteriori lotti di terreno ricadenti per la maggior parte in area a vincolo fluviale. Si riporta di seguito la sintesi degli atti e dei costi sostenuti per l'acquisto dei terreni (al netto dell'IVA):

Atto	stipula del	rep.	contr.		p.lle	sup.	costo area
1	20/02/2003	41178	ASI	FONDITORI scrl	567,223,571,5 73,576,569,57 8,579	32.064,00	€ 518.474,88
2	26/06/2003	41802	ASI	FONDITORI scrl	581,584	7.936,00	€ 185.963,36
3	29/10/2003	42262	-	FONDITORI scrl	582	1.187,00	€ 31.372,77
4	02/05/2005	45231	ASI	FONDITORI scrl	580,612,613,6 14,615,616,62 3,624,572,574 ,621,622,626, 224	18.084,00	€ 285.820,50
5	02/05/2005	45232		FONDITORI scrl	225	1.080,00	€ 5.400,00
6	18/06/2006	47642		FONDITORI SCPA	337,611,42,22 2	11.698,00	€ 180.000,00
7	24/01/2008	49282	-	FONDITORI SCPA	698	150,00	€ 8.000,00
						72.199,00	<b>€ 1.215.031,51</b>

Ai fini di una corretta applicazione del metodo estimativo (Cost Approach) si ritiene che non possano applicarsi i prezzi medi di compravendita attuali e/o di esproprio come stabiliti dall'ASI. Più correttamente e come indicato dallo stesso regolamento dell'ASI (art. 45 regolamento ASI – Cessione Volontaria) in caso di trasferimento di azienda, tali costi vanno tutt'al più attualizzati ad oggi in modo tale che il prezzo di cessione dall'area sia commisurato agli effettivi costi sostenuti per la realizzazione dello stabilimento (cfr. allegato n° 13). Si riporta di seguito la sintesi dei costi del terreno attualizzati mediante gli indici ISTAT annuali:

Atto	stipula del	rep.	p.lle	sup.	costo area	coeff. Riv.	Costo Attualizzato
1	20/02/2003	41178	567,223,571,5 73,576,569,57 8,579	32.064,00	€ 518.474,88	1,216	€ 630.465,45
2	26/06/2003	41802	581,584	7.936,00	€ 185.963,36	1,216	€ 226.131,45
3	29/10/2003	42262	582	1.187,00	€ 31.372,77	1,216	€ 38.149,29
4	02/05/2005	45231	580,612,613,6 14,615,616,62 3,624,572,574 ,621,622,626, 224	18.084,00	€ 285.820,50	1,172	€ 334.981,63
5	02/05/2005	45232	225	1.080,00	€ 5.400,00	1,172	€ 6.328,80
6	18/06/2006	47642	337,611,42,22 2	11.698,00	€ 180.000,00	1,15	€ 207.000,00
7	24/01/2008	49282	698	150,00	€ 8.000,00	1,095	€ 8.760,00
				72.199,00	<b>€ 1.215.031,51</b>		<b>€ 1.451.816,61</b>

Pertanto il valore del suolo al netto dell'iva può stimarsi pari ad:

**Valore suolo= € 1.451.816,61**

### Stima sistemazione aree esterne

L'intero lotto su cui è insediata l'attività industriale ha un'estensione pari a mq 45.370 di cui mq 18.102,03 occupati dell'area di sedime dei vari plessi ivi edificati. Pertanto l'area residua del lotto è pari a mq 27.267,97 di cui quota parte sistemata a verde (non attrezzato) e la restante porzione sistemata a piazzale con pavimentazione in asfalto e dotata d'impianto fognario con sistema di vasche di depurazione (in area a verde), impianto antincendio con relativa vasca di riserva idrica, illuminazione con tipologia a paline e completa di recinzione con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio tipo orso-grill. In virtù della tipologia di sistemazione rilevata e tenuto conto che l'intera impiantistica è stata già valutata precedentemente, si ritiene congruo assegnare per la intera porzione di lotto sistemata a piazzale un costo unitario pari a €/mq 30,00, mentre per l'area sistemata a verde (non attrezzata) un costo unitario pari a €/mq 5,00;

**stima sistemazioni esterne = mq 27.267,97 x 0,70 x €/mq 30,00 = € 572.627,37**

**mq 27.267,97 x 0,30 x €/mq 5,00 = € 40.901,95**

**Tale stima del costo di costruzione per la sistemazione delle aree esterne è all'attualità ed al nuovo.** Pertanto essa va opportunamente corretta mediante l'applicazione del coefficiente di vetustà ed obsolescenza funzionale come precedentemente calcolato con la formula UEEC stimato in circa il 7,45%.

Pertanto la stima all'attualità va opportunamente corretta tenuto conto di un **deprezzamento pari ad** € 613.529,32 x 0,0745 = € **42.660,73**.

La stima del costo delle sistemazione delle aree esterne opportunamente corretto risulta quindi pari a:

**stima sistemazioni esterne deprezzato = € 613.529,32 - € 42.660,73 = € 570.868,59**

Pertanto, all'esito delle considerazioni su esposte, il più probabile valore di stima dell'intero opificio industriale (Immobili-Impianti Fissi di Servizio-Costo Area-Sistemazioni Esterne) è pari ad:

SINTESI DI STIMA		
A	CCostruzione Immobili	€ 6.311.445,23
B	Deprezz. Vetustà/Obosl.	-€ 470.206,66
C	CCostruzione Immobili deprezz.	€ 5.841.238,57
D		
E	CCostruzione Impianti Fissi	€ 2.212.285,66
F	Valore Suolo Attualizzato	€ 1.451.816,61
G	Sistemazione Aree Esterne	€ 613.529,32
H	Deprezz. Vestustà/obosl.	-€ 42.660,73
I		€ 570.868,59
<b>VALORE DI STIMA FINALE</b>		<b>€ 10.076.209,43</b>

## 6.2 Metodo di Confronto per Stima indiretta del valore dell'immobile mediante analisi dei valori OMI

### Sull'utilizzo dei Dati OMI

Si ritiene utile riportare di seguito, una breve sintesi circa la modalità di elaborazione dei dati contenuta nella Banca Dati OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano) come rilevabile dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato

*Immobiliare Edizione 2009, ciò al fine di meglio intendere quali sono i limiti e le precauzioni d'uso sul loro utilizzo per la elaborazione di stime immobiliari.*

L'Ufficio dell'Agenzia del Territorio pubblica semestralmente i dati relativi alle quotazioni immobiliari per tutto il territorio nazionale che viene suddiviso per ogni comune oggetto di indagine in microzone catastali di riferimento. La rilevazione dei dati – per microzona- viene svolta attraverso indagini di mercato sulla base di fonti attendibili e ove possibile con riferimento a situazioni immobiliari di tipo ordinario mediante informazioni assunte da:

- *agenzie immobiliari*
- *annunci su quotidiani*
- *riviste di settore*
- *informazioni dirette*
- *atti ai sensi del c. 497 L. 266/2005 (tassazione per cessioni per persone fisiche)*
- *notai*
- *istituti di credito e assicurazioni*
- *tribunali*
- *ufficio del registro*

L'acquisizione dei dati immobiliari avviene attraverso la compilazione di opportune “*schede di rilevazione*” che contengono tutte le informazioni tecnico-descrittive del cespite (fascia di zona di appartenenza, descrizione zona, destinazione prevalente degli immobili, microzona di appartenenza, presenza di servizi, collegamenti viari, ecc.). I dati acquisiti vengono poi successivamente “*standardizzati*” anche in termini di superfici facendo riferimento alla norma UNI 10750. Effettuate le rilevazioni di mercato (fase di acquisizione dati) e la successiva validazione da parte degli organi di controllo preposti, viene effettuata la elaborazione statistica dei dati (campioni). L'algoritmo di elaborazione dei dati si fonda sulla “funzione statistica **“t” di Student**” la quale consente di calcolare il cosiddetto “intervallo di confidenza” del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale cadrà con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale dei dati rilevati. Come in ogni modello statistico l'intervallo di confidenza dipende dall'effettiva variabilità dell'universo dei dati acquisiti e dalla sua numerosità campionaria. In sintesi, dalla tipologia e dalla numerosità dei dati rilevati, dalla sua più o

meno corretta “standardizzazione” e dalla individuazione ed eliminazione dei dati anomali (disomogeneità) dipende la forbice dei valori unitari massimi e minimi riscontrabili nella pubblicazione dei dati. Tale forbice è più alta lì dove vi è un maggiore grado di dispersione dei dati del campione con un massimo stabilito entro il 50% ( $k=1,5$ ).

Non a caso la stessa Agenzia del Territorio nelle avvertenze di utilizzo di detti dati OMI evidenzia che questi “**non possono essere sostitutivi della stima ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all’ordinarietà degli immobili ed in particolare allo stato conservativo prevalente della zona omogenea**”. Pertanto, cita sempre l’Agenzia del Territorio, che “l’utilizzo delle quotazioni OMI nell’ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di “**valori di larga massima**”. Spetta quindi al tecnico professionista valutare caso per caso attentamente l’utilizzo e l’affidabilità di tali dati verificando se essi effettivamente ben rappresentano l’immobile oggetto di stima o se questi necessitano di coefficienti correttivi per meglio essere calati al singolo caso in analisi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene).

Per quanto attiene il parametro canonico per la valutazione del valore commerciale di un immobile è **d’uso riferirsi alla superficie commerciale**. Per il capannone tipico tale superficie è rappresentata da:

- superficie principale;
- superficie degli accessori diretti (uffici e locali a disposizione del personale);
- area scoperta;

I criteri di misurazione sono quelli tipici per i locali commerciali come rilevabili dalla **Norma UNI 10750**.

Per quanto attiene i coefficienti di omogeneizzazione le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- superfici degli accessori indiretti: con coefficiente 1 o eventualmente superiore in presenza di quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale;
- area scoperta: si applica un coefficiente pari al 10%

Tanto ciò premesso, si rileva presso la Banca Dati OMI per l’anno 2013 (secondo semestre) che la zona ASI del Comune di Salerno è individuata in Codice Zona E4 Microzona 10.

La zona in esame è in Fascia Suburbana con zone confinanti con i Comuni di San Cipriano Picentino e Giffoni Valle Piana. L'area è a destinazione Produttiva e la Tipologia Edilizia prevalente sono Capannoni Tipici.

I valori indicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare riportano (*cf. allegato N° 14*):

**Rilevazione Valori Unitari di Mercato Capannoni Tipici**

- Zona E4 Microzona 10: **forbice di valore di mercato rilevato Min €/mq 340, Max €/mq 390 superficie di riferimento "LORDA" –Valori di Locazione 2-2,2 €/mq\*mese;**

**Rilevazioni Valori Unitari di Mercato Uffici**

- Zona E4 Microzona 10: **forbice di valore di mercato rilevato Min €/mq 770, Max €/mq 1000 superficie di riferimento "LORDA" –Valori di Locazione 2,4-2,9 €/mq\*mese;**

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile si valutano i seguenti aspetti positivi:

- Ubicazione strategica in zona ASI con buoni collegamenti stradali (in prossimità dell'uscita della tangenziale-Pontecagnano-);
- Fabbricato di recente realizzazione con buona dotazione impiantistica;
- Ampi piazzali pavimentati e dotato di tutti i sottoservizi;

invero si definiscono i seguenti aspetti negativi ai fini di un eventuale ampliamento sui terreni liberi:

- Zona parzialmente soggetta a rischio esondazione;
- Vincolo Paesaggistico;

**Si osserva che la rilevazione statistica è riferita al capannone tipico che è funzione dell'altezza.**

Il valore unitario di riferimento che si assumerà è quello massimo (€/mq 390,00) in virtù della buona ubicazione dell'Opificio, dell'altezza del capannone adibito a impianto di produzione, della buona dotazione impiantistica. La superficie commerciale di riferimento per i capannoni sarà calcolato con l'ausilio dei seguenti coefficienti correttivi:

-Capannone A1 altezza ml 9,0 : K=1

-Capannone A1 altezza ml 13,00: K=1,1

-Pensilina Capannone: K=0,5

-Depositi Vari: K=0,7

-Area Esterna: K=0,1

Per quanto attiene la Palazzina Uffici il valore di riferimento che si assumerà è quello medio (€/mq 885,00). La superficie commerciale per la palazzina sarà calcolata con l'ausilio dei seguenti coefficienti correttivi:

-Palazzina Uffici:

P.TERRA-P.PRIMO K=0,7;

P.PRIMO k=1

Capannone A1	sup. lorda comm.	K	sup. comm. Virt.	valore un.	valore corr.
altezza ml 9	8.509,84	1,1	9.360,82	€ 390,00	€ 3.650.721,36
altezza ml 13	4.009,84	1,15	4.611,32	€ 390,00	€ 1.798.413,24
pensilina aperta	1.983,00	0,5	991,50	€ 390,00	€ 386.685,00
	14.502,68		14.963,64		<b>€ 5.835.819,60</b>
<b>Deposito A3</b>	390,00	0,7	273,00	€ 390,00	€ 106.470,00
<b>Deposito A7</b>	144,00	0,7	100,80	€ 390,00	€ 39.312,00
<b>Deposito A10</b>	1.983,00	0,7	1.388,10	€ 390,00	€ 541.359,00
<b>Deposito A16</b>	40,50	0,7	28,35	€ 390,00	€ 11.056,50
	2.557,50		1.790,25		<b>€ 698.197,50</b>
<b>Aree Esterne</b>	19.087,58	0,1	1.908,76	€ 390,00	<b>€ 744.415,62</b>
<b>Palazzina Uffici A2</b>					
p. terra	433,00	0,5	216,50	€ 885,00	€ 191.602,50
p. primo	433,00	0,5	216,50	€ 885,00	€ 191.602,50
p. secondo	433,00	1	433,00	€ 885,00	€ 383.205,00
	1.299,00		866,00		<b>€ 766.410,00</b>
					<b>€ 8.044.842,72</b>

In conclusione con il **metodo di stima diretto ed analitico (Cost Approach)** si è addivenuto ad un valore di stima pari ad € **10.076.209,23**; invero con il metodo di **stima indiretto per confronto** si è addivenuto ad un valore di stima pari ad € **8.044.842,72**. I due metodi presentano valori di forbice massima pari al 25%. Tale discrasia sicuramente è influenzata dalla particolarità del bene oggetto di valutazione poiché lo stabilimento in esame è dotato d'impianti di servizio che eccedono sicuramente le normali dotazioni impiantistiche del capannone tipico.

In conclusione e con buona approssimazione può concludersi che il più probabile valore di vendita dell'impianto "**esclusi i macchinari della linea produttiva ed attrezzature varie**" può riferirsi alla media dei valori calcolati con le due procedure estimative e quindi valutarsi in:

$$V_{\text{impianto}} = (10.076.209 + 8.044.842) / 2 = \text{€ } 9.060.525$$

### **6.3 VALUTAZIONE MACCHINARI LAY-OUT DI PRODUZIONE**

Per quanto concerne il valore dei macchinari e delle attrezzature che compongono il lay-out produttivo si è proceduto analizzando i costi esposti nel libro dei beni materiali e quindi sulla rilevazione del relativo costo storico (stima indiretta) e sul conseguente deprezzamento in base all'età del bene.

In seconda battuta poiché dall'attenta lettura dell'elenco libro dei beni materiali si è appalesata una certa difficoltà d'interpretazione tra la descrizione dei beni ivi contenuta e i macchinari rilevati in sito, si è effettuata una stima diretta per quelle attrezzature e/o macchinari che presentano appetibilità sul mercato indipendentemente dalla loro permanenza all'interno del lay-out produttivo dell'azienda. Tali valutazioni dirette sono state indicate al consulente dalle case produttrici all'uopo interpellate e che sono le medesime che fornirono a suo tempo i macchinari alla società Fonditori (*cf. allegato n° 15*).

Ulteriore e doverosa precisazione è che laddove si è riscontrata una vetustà per il macchinario oltre il limite temporale fissato per la vita utile della stessa (sebbene funzionante) si è applicato un valore pari al 5% del loro costo storico di acquisto tale da commisurarli tutt'al più ad un eventuale valore di recupero dei materiali ferrosi.

Pertanto la formulazione generale applicata risulta essere la seguente:

$$P = Ax / (DR/D)$$

Dove:                    **P**=valore residuo del bene  
  
                              **A**=valore storico di acquisto  
  
                              **DR**=durata residua di utilizzo  
  
                              **D**=durata totale di utilizzo

In sintesi il valore “**A**” rappresenta il costo storico di acquisto del bene come desunto dal libro cespiti dell’azienda, “**DR**” rappresenta la vita residuale di utilizzo del bene e scaturisce dalla differenza tra la durata totale di utilizzo e l’effettivo utilizzo del bene alla data della stima.

Per una chiara individuazione delle attrezzature stimate si rimanda alla descrizione del lay-out produttivo esposta al paragrafo *–descrizione del lay-out produttivo al paragrafo 4.5–*.

Si chiarisce che la valutazione delle attrezzature che segue oltre a contemplare le valutazioni delle singole macchine afferenti il lay-out produttivo tiene conto altresì di tutte quelle attrezzature accessori e miglioramenti eseguiti sugli impianti, **POICHÉ SCOPO FINALE DELLA STIMA È LA VALUTAZIONE DELL’INTERA AZIENDA NELLA SUA INTERESSA E NELLA CONTINUITÀ PRODUTTIVA.**

Ad ogni buon fine per talune macchine *-che hanno un reale mercato-* potrà estrapolarsi il valore loro assegnato come desumibile dal quadro generale di stima.

Tanto ciò premesso la valutazione complessiva all’attualità dei macchinari e delle attrezzature afferenti il ciclo produttivo risulta pari ad € 2.383.239,05 come dettagliato di seguito nelle tabelle di sintesi.



Impianti ciclo produzione		ZONA 1 LAY-OUT							
1	Reparto Granigliatrici								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
	PROT 215	2007	450.000,00	15,00	8,00		€ 150.000,00		N.1 GRANIGLIATRICE TUNNELBLAST 2025/16
	PROT 654	2007	120.000,00	15,00	8,00	64.000,00			CABINA INSONORIZZAZIONE SABBIATR. OMGS
2	PROT 447	1995	2.297.464,76	15,00	- 4,00		€ 40.000,00		GRANIGLIATRICE CAPRI
	2.867.464,76					64.000,00	€ 190.000,00		
3 e 4	Reparto Distaffatori								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
	PROT 172	2006	512.693,10	15,00	7,00	239.256,78			AMPLIAM. IMPIANTO DISTAFFAGGIO
	PROT 68	2009	15.000,00	15,00	10,00	10.000,00			MASSE SCHENK DISTAFF.VZ501S, CARDANO
	PROT 283	2009	3.400,00	15,00	10,00	2.266,67			N.1 CENTRALINA DI ROLANCIO DISTAFFATORE
	.1168	2005	70.000,00	15,00	6,00	28.000,00			1 DISTAFF. + 1 CABINA INS.
	PROT 357	2005	13.000,00	15,00	6,00	5.200,00			COPERTURA DISTAFFATORE
	PROT 774	2005	5.000,00	15,00	6,00	2.000,00			RIVEST.INSON.DISTAFF.GR
	PROT 389	2007	35.000,00	15,00	8,00	18.666,67			UNITA' DI ASPIRAZIONE UNIVAC
	1.352.388,10					305.390,11			
5	Forno di Verniciatura								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
NON RILEVATO							€ 15.000,00		Forno di Verniciatura USITALIA Modello Cargo anno 2005
6	Forno di trattamento Marca Calamari RSM 600 Anno 2005								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
	PROT 309	2005	83.000,00	15,00	6,00	33.200,00			FORNO IND.LE 80.65.65
	PROT 1294	2006	80.000,00	15,00	7,00	37.333,33			INTEGRAZIONE FORNO RSM/600 (LEASING)
	PROT 695	2010	26.900,00	15,00	11,00	19.726,67			POTENZIAM. FORNO PER TRATTAMENTO TERMICO
189.900,00					90.260,00				
8	Impianto rigenerazione e trasporto sabbia								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
PROT 46	2006	698.295,00	15,00	7,00	325.871,00			AMPLIAM.IMP.TRASP. SABBIA	
7	Filtro RECO								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
	C.F.	1994	1.087.144,90	15,00	- 5,00			54.357,25	ACQ. FALLIM. N.153/91 CTPI
PROT 1047	2005	30.000,00	15,00	6,00	12.000,00			IMP.ASP.FUMI SBAVATORI	
1.117.144,90					12.000,00		54.357,25		
9	Filtro CTPI								
	CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
C.F./1	1994	1.128.029,38	15,00	- 5,00			56.401,47	ACQ. FALLIM. N.153/91 RECO	
sommano			7.353.222,14			797.521,11	€ 205.000,00	110.758,71	
								1.113.279,83	

Si pone Vita Utile Macchinari convenzionalmente pari ad Anni=15 Se la vita Utile risulta superata si pone un valore non inferiore al 5% del costo storico pari al valore di rottamazione. Altre valutazioni richieste alle ditte fornitrici

Impianti ciclo produzione	ZONA 2 LAY-OUT
---------------------------	----------------

10-11-12-13	Impianto Fusorio		COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
	CODICE	ANNO						
	CALAMARI	1997	1.464.180,34	15,00	- 2,00		73.209,02	FORNO ELETTRICO CALAMARI
	PROT 292	2009	258.304,00	15,00	10,00	172.202,67		IMPLEM.FORNO CALAMARI 35T
	PROT 968	2007	€ 600.000,00	15,00	8,00	320.000,00		FORNO FUSORIO ROTATIVO
	PROT 537	2006	6.100,00	15,00	7,00	2.846,67		N.1 LINEA DI CARICAMENTO FORNO
	PROT 539	2006	4.000,00	15,00	7,00	1.866,67		N.1 CABINA DI CONTROLLO FORNO
	PROT 1667	2007	28.000,00	15,00	8,00	14.933,33		PRESALDO FORNO ROT.E CANALI SERFOND
	PROT 693	2007	4.090,38	15,00	8,00	2.181,54		N.2 COPERCHI PER FORNO MF 35/4000
	PROT 1031	2008	34.310,00	15,00	9,00	20.586,00		CILINDRI PER FORNI
	PROT 522	2008	10.000,00	15,00	9,00	6.000,00		2 COPERCHI FORNO GRANDE + 2 COP.FORNO PICC
	PROT 73	2008	4.980,00	15,00	9,00	2.988,00		2 VASCHE X FORNO + 7 CASSONI PER CARICAM.
	PROT 349	2007	55.000,00	15,00	8,00	29.333,33		1 SIVIERA DI COL. + 1 GRUPPO ROVESC.MOTOR.
	PROT 176	2008	85.095,20	15,00	9,00	51.057,12		N.16 SAGOME RICURVE PER FORNI
	PROT 197	2008	59.094,00	15,00	9,00	35.456,40		N 20 GRIGLIATI SAGOMATI PER FORNI
	PROT252	2008	35.170,00	15,00	9,00	21.102,00		BRUCIATORI CONICI
	PRORT 38	2008	13.000,00	15,00	9,00	7.800,00		GRUPPO ROVESCIMENTO MOTORIZZATO
	PROT 513	2008	70.340,00	15,00	9,00	42.204,00		BRUCIATORI CONICI
	PROT 901	2008	50.715,00	15,00	9,00	30.429,00		BRUCIATORI CONICI
	PROT 1058	2007	10.800,00	15,00	8,00	5.760,00		SET SAGOME PER COSTRUZIONI MATTONI SUP FORNO
	PROT 1286	2007	75.440,00	15,00	8,00	40.234,67		N 40 CONTROFORME PER FORNO
	PROT 1749	2007	4.300,00	15,00	8,00	2.293,33		N 2 SAGOME PER GROGIOLO FORNO GRANDE E PICCOLO
	PROT 175	2008	35.000,00	15,00	9,00	21.000,00		RAFFREDDATORE EVAPORATIVO IN BALTIBOND

2.872.918,92

809.274,72

73.209,02

882.483,74

<b>Impianti Ciclo Produzione</b>	<b>ZONA 3 LAY OUT</b>
----------------------------------	-----------------------

POS LAY OUT
-------------

Mescolatori								
CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
17	PROT 734	1998	49.559,53				€ 6.000,00	MESCOLATORE T36/6 COMPL. IMF
16	PROT 1040	2005	239.649,65				€ 30.000,00	MESCOLATORE MOB. T36/30-SM IMF
15							€ 20.000,00	MESCOLATORE MOB T36/10-SM
14	PROT 1043	2005	94.550,00				€ 30.000,00	MESCOLATORE T36/20/S IMF
	PROT 251	2009	19.000,00	15,00	10,00	12.666,67		N.2 CATALIZZATORI
			<b>402.759,18</b>			<b>12.666,67</b>	<b>€ 86.000,00</b>	-

POS LAY OUT
-------------

Tavola Vibrante								
CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
19	PROT 1041	2005	42.000,00	15,00	6,00	16.800,00		TAVOLA VIBRANTE IMF

POS LAY OUT
-------------

forni di essiccazione								
CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
20-21	PROT 659	2005	55.000,00	15,00	6,00	22.000,00		N.2 FORNI DI ESSICAZIONE

POS LAY OUT
-------------

FRESATRICE								
CODICE	ANNO	COSTO STORICO (A)	VU=Vita Utile Anni	VR= Vita Residua Anni	P=Ax(VR/VU)	stima diretta	deprezz. Rottamazione	DESCRIZIONE
18		non rilevato in beni ammortizzabili						
	2007					€ 250.000,00		Fresatrice marca Favretto (ora FMTGROUP) modello MM4100HP matr. 04688

<b>499.759,18</b>
-------------------

<b>51.466,67</b>	<b>€ 336.000,00</b>
------------------	---------------------

<b>€ 387.466,67</b>
---------------------

PAGINA

VUOTA

## **VALUTAZIONE GRU A CARROPONTE E GRU A BANDIERA**

Il capannone industriale è altresì attrezzato con un cospicuo numero di gru a carroponte scorrevole del tipo a bitrave con tonnellaggio da 10 fino a 60 tonnellate e da gru a bandiera con sbraccio fino a ml 10 e tonnellaggio da 1 a 2 tonnellate.

Si evidenzia che le gru a carroponte e la loro rispettiva commerciabilità sono strettamente legate al parametro “scartamento” ovvero la luce di campata per le quali sono state progettate. Si intuisce quindi che il loro reimpiego in altri opifici è possibile solo se vi è perfetta congruenza tra lo scartamento della gru a ponte e le vie di scorrimento (campate) del capannone ove potrebbe essere in futuro allocata. Pertanto tale tipologia di macchinario può assumere un doppio valore di stima. Un primo valore di stima **–il più alto e remunerativo–** è quello che assumerebbe rimanendo all’interno dello stabilimento o in alternativa se è richiesto dal mercato per la sua collocazione in altra azienda. Un secondo valore di stima **–il più basso–** è il valore che assume per il riutilizzo del materiale ferroso di cui è composto. Nel secondo caso si è appurato che è forte un mercato parallelo di acquisto gru ai fini del riutilizzo del materiale con costi di acquisto notevolmente inferiori al prezzo riattualizzato della gru. Da un’analisi del mercato si è desunto un costo di acquisto ai fini del recupero del materiale ferroso di circa 130 €/tonnellata per gru smontata.

Sempre nell’ottica del mandato inerente la stima **DELL’INTERA AZIENDA NELLA SUA INTERESSA E NELLA CONTINUITÀ PRODUTTIVA**, si rimette di seguito una valutazione del parco gru rilevate in sito ipotizzandone la loro permanenza in azienda. In alternativa si indica quale eventuale parametro di stima per la vendita a peso il prezzo di circa 130 €/tonn.

**ELENCO GRU A PONTE**

QUASI TUTTE MARCA FOM

<b>ZONA 1 CAPANNONE AREA SABBIASTRICI</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
1	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4660	SA200039/06	14,4	2005	€ 10.000,00
2	BITRAVE A PONTE	25 T	NF 4716	SA200041/06	14,4	2005	€ 18.000,00
3	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4658	SA200037/05	14,4	2005	€ 10.000,00
4	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4661	SA200040/06	14,4	2005	€ 18.000,00
5	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4717	SA200042/05	14,4	2005	€ 18.000,00
<b>ZONA 2 CAPANNONE</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
6	A CAVALLETO	5 T	NF0018 MARCA GBCA	SA200057/07	14,4	2006	€ 6.400,00
7	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4650	SA200030/06	14,4	2005	€ 10.000,00
8	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4659	SA200038/06	14,4	2005	€ 10.000,00
9	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4655		14,4	2005	€ 10.000,00
10	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4653	SA200032/06	14,4	2005	€ 10.000,00
11	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4656		14,4	2005	€ 10.000,00
12	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4654	SA200033/06	14,4	2005	€ 10.000,00
<b>ZONA 3 CAPANNONE FORNI ELETTRICI E FORNO ROTANTE</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
13	BITRAVE A PONTE	60 T	NF4866		21,2	2007	€ 45.000,00
14	BITRAVE A PONTE	60 T	NF4854	SA200075/08	21,2	2007	€ 45.000,00
15	BITRAVE A PONTE CON SISTEMA DI PESATURA E CENTRAGGIO PORTA	32 T	NF 4647	SA200027/06	21,2	2005	€ 30.000,00
16	BITRAVE A PONTE CON SISTEMA DI PESATURA	60 T	NF 4853	SA200076/08	21,2	2007	€ 55.000,00
17	BITRAVE A PONTE	32 T	NF4848	SA200028/06	21,2	2005	€ 24.000,00
18	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4649	SA200029/06	21,2	2005	€ 10.000,00
19	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4651	SA200031/06	21,2	2005	€ 10.000,00
<b>ZONA 4 CAPANNONE -FRESATRICE</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
20	BITRAVE A PONTE	25 T	NF4855	SA200077/08	14,4	2007	€ 18.000,00
21	BITRAVE A PONTE	10 T	NF 4657	SA200036/06	14,4	2005	€ 10.000,00
<b>ZONA 5 CAPANNONE -TETTOIA-</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
22	BITRAVE A PONTE	15 T	NF0031	SA200074/08	14,4	2007	€ 12.000,00
23	BITRAVE A PONTE	10 T	NF4652		14,4	2007	€ 10.000,00
<b>CAPANNONE DEPOSITO</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SCART (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
24	BITRAVE A PONTE	2 T	0017 MARCA DATI	SA200055/07	13	2006	€ 3.500,00

**ELENCO GRU A BANDIERA**

<b>ZONA 1 CAPANNONE AREA SABBIASTRICI</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SBRACCIO (ML)	ANNO	VALUTAZIONE
1	A BANDIERA	1 T	755/05	SA200098/06	4		€ 2.000,00
2	A BANDIERA	1 T	756/05	SA200099/06			€ 2.000,00
3	A BANDIERA	1 T	757/05	SA2000100/06			€ 2.000,00
4	A BANDIERA	2 T	35	SA200254/08			€ 2.000,00
<b>ZONA 2 CAPANNONE</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SBRACCIO (ML)		
5	A BANDIERA	2 T		SA200200/09	10	MOT.	€ 8.000,00
6	A BANDIERA	1 T	758/05	SA2000101/06			€ 2.000,00
<b>ZONA 3 CAPANNONE -FORNI ELETTRICI E ROTANTE</b>							
N°	GRU	PORTATA	SIGLA DISEGNO	MARCHIO ISPEL	SBRACCIO (ML)		
7		2 T	SA2020/1	SA200078/06	10	MOT.	€ 8.000,00
8		2 T	SA2020/2	SA200079/06	10	MOT.	€ 8.000,00

**€ 446.900,00**

#### **6.4 VALUTAZIONE ATTREZZATURE E MINUTERIA OFFICINA E ARREDI UFFICI**

Il consulente ha richiesto al curatore fallimentare l'ausilio di un estimatore -indicata nella persona del sig. Enzo Cardamone- per la stima di quanto concernesse le attrezzature e le minuterie rilevabili in magazzino, nell'officina, e per l'arredo e attrezzature d'ufficio.

All'esito dell'inventario eseguito l'estimatore trasmetteva al sottoscritto l'elenco di cui all'allegato N° 16 contraddistinto con le voci dalla nn° 1 alla nn° 564 per un importo stimato di € **845.419,20**.

#### **6.5 VALUTAZIONE IMPIANTO DI CO-GENERAZIONE**

Tra gli impianti speciali a servizio dell'opificio si è rilevato un grosso impianto di produzione di energia costituito da due Gruppi Elettrogeni con motori Caterpillar ed assemblati dalla ditta BRUNO SRL in grado di generare una potenza elettrica pari a 1.565 kw ciascuno oltre 2 trasformatori in media tensione aventi ciascuno una potenza pari a 2.000 KVA oltre quadri elettrici e n° 3 unità di climatizzazione produttore EMERSON ed un soccorritore (unità UPS) della Beghelli. Dal libro cespiti viene indicato un costo storico riferito all'anno 2012 pari ad:

-Euro 1.381.016,59 per impianto cogenerazione

-Euro 136.210,46 pe impianto cabina di trasformazione

-Per complessivi Euro 1.517.227,05

Per quanto a conoscenza del sottoscritto e per le informazioni assunte presso l'azienda, tale impianto **NON E' STATO MAI MESSO IN ESERCIZIO**. La conferma di ciò è acclarata dal fatto che **ALLO STATO L'IMPIANTO NON È NON PUÒ ESSERE MESSO IN ESERCIZIO POICHÉ VINCOLATO ALLA SOSPESA AUTORIZZAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE** che prevede la installazione (prescrizione) di un impianto di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

In buona sostanza l'impianto c'è ma non può essere messo in funzione.

Si rileva inoltre che da notizie assunte anche presso l'Ufficio del Curatore tale bene risulta essere stato acquistato in LEASING.

Ad ogni buon fine si ritiene di poter applicare a tale impianto un decremento di costo pari al 25% (deprezzamento minimo quale usato) rideterminandone il suo valore complessivo in **Euro 1.062.058,00**

**Tale valore sarà comunque escluso dal quadro generale di stima sia perché allo stato l'impianto non può essere messo in esercizio e sia perché esso risulta legato ad un contratto di Leasing.**

## 6.6 SINTESI DI STIMA

Si riporta di seguito ai fini di una più sintetica lettura dei valori si stima il seguente schema tabellare:

<b>STIMA FINALE COMPLESSO AZIENDALE</b>		
Stima Immobili	€ 9.060.525,00	
Stima Macchine ed attrezzature lay-out produzione	€ 2.383.230,04	suddivisi in
zona 1 lay-out		€ 1.113.279,83
zona 2 lay-out		€ 882.483,74
zona 3 lay-out		€ 387.466,47
Stima Attrezzature Officina-Arredi Ufficio, ecc.	€ 845.419,20	
Stima Gru a Carroponte e Gru a Bandiera	€ 446.900,00	
<b>Impianto di Co-generazione</b>	<b>escluso</b>	

**€ 12.736.074,24**

In ultima analisi e con riferimento a quanto esposto nel capitolo 4.6 “Analisi documentazione Tecnico-Amministrativa”, l’eventuale acquirente **DOVRÀ SOSTENERE DEGLI ONERI FINANZIARI AI FINI DI REGOLARIZZARE ALCUNE PRATICHE URBANISTICHE PENDENTI, PRESENTARE E PERFEZIONARE ALCUNE PRATICHE ANTINCENDIO PRESSO IL LOCALE COMANDO DEI VVF PER LA MESSA IN ESERCIZIO DELLE MACCHINE DI PRODUZIONE DOTATE DI BRUCIATORI CON POTENZIALITÀ SUPERIORE A 116 Kw, DARE CORSO CON URGENZA ALLA PRATICA ANTINCENDIO PER LA CABINA DI DECOMPRESSIONE METANO, OLTRE ALCUNI LAVORI DI ADEGUAMENTO PER LA MESSA IN FUNZIONE DELL’IMPIANTO DI OSSIGENO. OLTRE AGLI ONERI FINANZIARI SI STIMA CHE L’ESPLETAMENTO DI TALI PRATICHE E L’ADEGUAMENTO DI ALCUNI IMPIANTI POSSA AVVENIRE NELL’ARCO TEMPORALE DI 5-6 MESI.**

In estrema sintesi si riporta la seguente valutazione di massima degli oneri a sostenersi per:

- la redazione delle pratiche catastali (aggiornamento tipo mappale e planimetrie);
- la redazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. per opere eseguite in difformità ai progetti approvati e depositati presso l’Ufficio SUAP del Comune di Salerno;
- la chiusura dei lavori e relative pratiche per l’ottenimento dell’agibilità delle opere eseguite in ampliamento all’Opificio con i PP.UU. nn° 53/2007 e 31/2009;
- la redazione dei collaudi dei manufatti denominati A10-A16-A7;

- deposito dei calcoli in sanatoria presso gli Uffici del Genio Civile per il soppalco in ferro realizzato nel Capannone A3;
- la redazione delle pratiche antincendio **con massima priorità** per quelle relative alla Cabina di Decompressione Metano e rete gas in Esercizio;

TABELLA DEGLI ADEMPIMENTI		
	DESCRIZIONE ATTIVITA'	VALUTAZIONE DI MASSIMA ONERI
AGGIORNAMENTO PRATICHE CATASTALI	aggiornamento tipo mappale per messa in mappa edifici A6, A7, A10, A11, A12, A16 PRESENTAZIONE DOCFA	€ 4.500,00
PRESENTAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 380/2001 E S.M.I.	Palazzina Uffici per diversa distribuzione spazi interni	€ 6.500,00
	Deposito Modelli A3 per realizzazione Soppalco in ferro	
CHIUSURA PRATICA P.U. 31-2009	chiusura lavori opere realizzate, collaudo tecnico-amministrativo, agibilità	€ 15.000,00
PRATICHE DA CHIUDERE AL GENIO CIVILE	collaudo capannone metallico A10, pratica in sanatoria realizzazione soppalco capannone A3, collaudo vasca antincendio, collaudo capannoni deposito materiali vari A7 e vernici A16	€ 20.000,00
PRATICHE ANTINCENDIO VVF	presentazione scia antincendio per attività 1.1.c, 2.1.b, 5.2.c, 12.2.b, 14.2.b, 49.3.c, 74.1.a, 74.2.b, 74.2.b,	€ 25.000,00
DELOCALIZZAZIONE PK INGRESSO	smontaggio pensiline fisse da area rispetto stradale e collocazione secondo progetto P.U. n° 31-2009	€ 15.000,00
MESSA IN ESERCIZIO IMPIANTO OSSIGENO	Adeguamento impianto ossigeno e linee gas secondo prescrizione VVF	€ 40.000,00
IMPREVISTI	Eventuali Certificazioni per Impianti, adeguamenti ecc.	€ 14.000,00
		<b>€ 140.000,00</b>

In conclusione è d'uopo fare una considerazione con riferimento all'attuale situazione del mercato immobiliare.

Nel III trimestre del 2012 (fonte da "Nota III Trimestre 2012 Agenzia del Territorio") il mercato immobiliare italiano ha registrato una netta flessione circa il volume di scambi e per il settore "produttivo", ovvero quella categoria di immobili ricadenti in categoria catastale D1-D7

(opifici), la variazione percentuale sulla media nazionale registrata tra il III trimestre 2011 ed il III trimestre 2012 è pari a circa al **-25,9%**, valore questo che per la zona dell'area Sud si attesta al **-19,8%**. Tale valore segna purtroppo l'inversione di un trend inizialmente positivo per il volume di scambi per il Sud Italia per tale tipologia immobiliare (capannoni) che addirittura nel differenziale rilevato nel I trimestre 2011-2012 segnava un segno positivo **+18,2%**.

Gli ultimi dati dell'Osservatorio Immobiliare (*Nota I Trimestre 2014*) segnano per il settore produttivo (capannoni ed industrie) ancora una volta un tasso di variazione tendenziale negativo anche se in decisa riduzione rispetto a quello riscontrato nel trimestre precedente. Per quanto attiene le aree industriali del Sud i volumi di scambio (transazioni) mostrano sempre valori negativi tra i confronti tra i vari trimestri come dal seguente prospetto estrapolato dalla Nota Trimestrale I° Trimestre 2014 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fonte Agenzia delle Entrate):

Tabella 7: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore produttivo per macro area geografica

Area	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Nord	1.429	1.412	1.323	1.955	1.521	-7,7%	-12,3%	6,4%
Centro	368	383	272	515	305	-18,4%	21,7%	-17,2%
Sud	349	420	388	432	303	-8,1%	-18,6%	-13,3%
<b>Italia</b>	<b>2.147</b>	<b>2.215</b>	<b>1.983</b>	<b>2.902</b>	<b>2.129</b>	<b>-9,4%</b>	<b>-8,8%</b>	<b>-0,8%</b>

Tale trend negativo si ripercuote sia sui prezzi di compravendita, sia sui tempi di vendita; si registra difatti una stagnazione delle contrattazioni immobiliari i cui effetti sul prezzo di mercato saranno quantizzabili solo all'esito di un'osservazione sul lungo periodo.

Si ritiene comunque, di poter con buona approssimazione indicare un'ulteriore correzione del prezzo di vendita con l'applicazione di una decurtazione di un ulteriore 7% sul valore come sopra esposto e con la ulteriore considerazione che allo stato la messa in esercizio di tutte le attrezzature che compongono il lay-out produttivo non potrà avvenire prima della messa in campo delle attività evidenziate nella precedente tabella degli adempimenti.

**Pertanto, in considerazione delle osservazioni fin qui esposte si ritiene che il più probabile valore di vendita dell'immobile nelle attuali situazioni d'uso e manutenzione, stato del mercato immobiliare, degli oneri a sostenersi per la completa messa in sicurezza ed messa in esercizio di alcuni impianti come evidenziato ai paragrafi precedenti possa fissarsi in € 11.700.000,00 (undicimilionisettecentomilaeuro) in cifra tonda.**

STIMA FINALE COMPLESSO AZIENDALE		
Stima Immobili	€ 9.060.525,00	
Stima Macchine ed attrezzature lay-out produzione	€ 2.383.230,04	suddivisi in
zona 1 lay-out		€ 1.113.279,83
zona 2 lay-out		€ 882.483,74
zona 3 lay-out		€ 387.466,47
Stima Attrezzature Officina-Arredi Ufficio, ecc.	€ 845.419,20	
Stima Gru a Carroponte e Gru a Bandiera	€ 446.900,00	
<b>Impianto di Co-generazione</b>	<b>escluso</b>	

**€ 12.736.074,24**

Aggiustamento Prezzo nella misura di circa il 7%	-€ 891.525,00
Costi da sostenere Tabella Adempimenti	-€ 140.000,00
	<b>€ 11.704.549,24</b>
<b>STIMA FINALE</b>	<b>11.700.000 IN C.T.</b>

## 7.0 SUL FITTO DELL'AZIENDA

Per definizione “*il valore locativo di mercato (market rental value)*” è il più probabile canone lordo di mercato a una specifica data al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione. La definizione del valore locativo ha la stessa forma della definizione del valore di mercato, semplicemente sostituendo i termini “prezzo” con “canone lordo”, “compravendita” con “locata”, “acquirente” e “venditore” con “locatario” e “locatore”.

I metodi rilevabili in letteratura per la stima del più probabile valore di mercato di un immobile o del suo valore locativo di mercato, sono essenzialmente due.

Il **primo metodo estimativo**, detto sintetico o di stima diretta, **si basa sull’acquisizione diretta di dati reperibili presso gli operatori del settore** (Agenzie

Immobiliari), riguardanti immobili o locali dalle caratteristiche simili a quello oggetto di stima, e per conseguente comparazione si ottiene il valore cercato.

Quando **non esiste un reale mercato** di compravendita in sostituzione del procedimento di stima sintetico o **diretto può adottarsi un metodo analitico indiretto, detto della "capitalizzazione della rendita"**. Tale metodologia estimativa, consente, noto il valore di mercato dell'immobile ed il suo saggio di redditività, di stimare la rendita prodotta dal bene, e quindi determinare il suo valore locativo.

La relazione fondamentale di calcolo su cui si fonda tale metodo è la seguente:

$$V = R_L/r$$

dove:

- $V$  = probabile valore dell'immobile da valutare
- $R_L$  = reddito lordo netto ordinario e costante
- $r_L$  = saggio di capitalizzazione lordo

Da tale relazione fissato il saggio di capitalizzazione ( $r_L$ ) ed il valore venale dell'immobile ( $V$ ) è possibile ricavare il reddito annuo lordo che rappresenta il valore locativo annuo che diviso per le dodici mensilità ci dà il canone mensile.

I valori di mercato di fitto che si andranno a determinare sono fortemente influenzati dalla identificazione del mercato immobiliare le cui forme possono classificarsi in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti ed alla natura del prodotto.

Pertanto il probabile regime di mercato nel quale si formerà il prezzo potrà essere un:

- a) **mercato di concorrenza perfetta** ove operano un grande numero di acquirenti e di venditori e il prodotto che si offre è omogeneo e vi è libertà di uscita e d'ingresso dal mercato nel lungo periodo;
- b) **mercato di monopolio** ove vi è la presenza di un solo offerente e di numerosi compratori;
- c) **mercato di concorrenza monopolistica** dove valgono le stesse condizioni di concorrenza perfetta tranne che la condizione di omogeneità del prodotto è sostituito dal mercato dell'usato;
- d) **mercato di oligopolio** dove l'offerta è rappresentata da un ridotto numero d'impresе;
- e) **mercato di monopolio bilaterale** ove vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore e quindi la "merce" è contrattata tra due soli soggetti antagonisti.

E' pacifico che per quanto detto in premessa l'*attività di marketing* risulta essere nel caso in specie diretta ad operatori di un settore molto specialistico (scarsa numerosità di interlocutori) poiché non trattasi del semplice affitto e/o vendita di un contenitore quale il capannone ove allocare una futura azienda o attività d'industria, ma di un ben definito complesso industriale con un suo specifico lay-out produttivo. Si può quindi affermare che il probabile scenario di mercato sia addirittura di monopolio bilaterale dove "il bene" è contrattato tra due soggetti antagonisti.

In ragione di **ciò i valori del fitto che di seguito si determineranno** -*proprio in ragione del settore di mercato ove si colloca-* **non potranno che essere indicativi per la curatela fallimentare al fine per instaurare una reale e corretta contrattazione con un interlocutore fortemente motivato ed interessato alla continuità produttiva dell'azienda.**

Si ritiene utile determinare quale primo parametro di riferimento il fitto del complesso immobiliare a prescindere dai vincoli determinati delle attrezzature ivi contenute, alla stregua cioè di un normale contenitore ove un imprenditore possa allocare la propria attività calata alle proprie esigenze.

#### **Sul valore di fitto dei soli immobili**

I valori indicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare riportano (*cfr. allegato N° 14*):

#### **Rilevazione Valori Unitari di Mercato Capannoni Tipici**

- Zona E4 Microzona 10: forbice di valore di mercato rilevato Min €/mq 340, Max €/mq 390 superficie di riferimento "LORDA" –**Valori di Locazione 2-2,2 €/mq\*mese;**

#### **Rilevazioni Valori Unitari di Mercato Uffici**

- Zona E4 Microzona 10: forbice di valore di mercato rilevato Min €/mq 770, Max €/mq 1000 superficie di riferimento "LORDA" –**Valori di Locazione 2,4-2,9 €/mq\*mese;**

Si escluderanno dal calcolo le superfici dei capannoni metallici ove risultano attualmente allocati i modelli in giacenza.

Si utilizzeranno quali coefficienti di ragguaglio.

Superficie Capannone K1=1

Superficie Tettoia Annessa: K2=0,3

Superficie Palazzina:

-Piano Terra K1=0,5 (portineria, box, magazzino)

-Piano Primo K2=0,5 (spogliatoio, mensa)

-Piano secondo K3=1 (uffici direzione)

Si prenderanno a riferimento quali valori locativi unitari base quelli minimi in virtù del trend negativo del mercato.

capannnone	mq	coeff. Uso	sup. virt.	€/mq*mese	Fitto Mensile
	12200	1	12200		
tettoia	1983	0,3	594,9		
deposito modelli	0	0,3	0		
	0	0,3	0		
			12794,9	2	€ 25.589,80
palazzina uffici	433	0,5	216,5		
	433	0,5	216,5		
	433	1	433		
			866	2,4	€ 2.078,40
					€ 27.668,20

**Il Fitto Mensile Determinato per gli immobili è pari ad €/mese 27.668,20.**

**Per confronto** possiamo applicare **il metodo di capitalizzazione della rendita** riferendoci alla valutazione effettuata per gli immobili con il metodo di stima di confronto per stima indiretta – *sempre basata sui valori OMI*- tratta al paragrafo 6.2.

Con lo stesso criterio sopra indicato si escluderanno dalla tabella dei valori di stima che segue (tabella valori di stima pag. 72 paragrafo 6.2) quelli afferenti i capannoni modelli e depositi.

Capannone A1	sup. lorda comm.	K	sup. comm. Virt.	valore un.	valore corr.
altezza ml 9	8.509,84	1,1	9.360,82	€ 390,00	€ 3.650.721,36
altezza ml 13	4.009,84	1,15	4.611,32	€ 390,00	€ 1.798.413,24
pensilina aperta	1.983,00	0,5	991,50	€ 390,00	€ 386.685,00
	14.502,68		14.963,64		<b>€ 5.835.819,60</b>

<b>Deposito A3</b>	390,00	0,7	273,00	€ 390,00	€ 106.470,00	esclusi dal calcolo
<b>Deposito A7</b>	144,00	0,7	100,80	€ 390,00	€ 39.312,00	
<b>Deposito A10</b>	1.983,00	0,7	1.388,10	€ 390,00	€ 541.359,00	
<b>Deposito A16</b>	40,50	0,7	28,35	€ 390,00	€ 11.056,50	
	2.557,50		1.790,25		<b>€ 698.197,50</b>	
<b>Aree Esterne</b>	19.087,58	0,1	1.908,76	€ 390,00	<b>€ 744.415,62</b>	

Palazzina Uffici A2					
p. terra	433,00	0,5	216,50	€ 885,00	€ 191.602,50
p. primo	433,00	0,5	216,50	€ 885,00	€ 191.602,50
p. secondo	433,00	1	433,00	€ 885,00	€ 383.205,00
	1.299,00		866,00		<b>€ 766.410,00</b>

**€ 8.044.842,72**

**VALORE DI RIFERIMENTO FITTO**

**€ 7.346.645,22**

### Calcolo del Fitto degli immobili con il metodo di Capitalizzazione della Rendita

La relazione fondamentale di calcolo è la seguente:

$$V = R_L / r$$

dove:

- V = € 7.346.645,22
- $R_L$  = reddito lordo Annuo
- $r_L$  = 4,5% saggio di capitalizzazione lordo

Pertanto il  $R_L = V \times r_L \implies R_L = 7.346.645,22 \times 0,045 = \text{€}/\text{anno } 330.599,00$

**Fitto Mensile: € /anno 330.599,00 / 12 = € /mese 27.550**

In sintesi il raffronto tra i due metodi esprime un valore di fitto per gli immobili individuabile in circa **€ /mese 27.600,00 in c.t.**

### Sul valore di fitto degli immobili e delle attrezzature

Tale valore non può che individuarsi con il solo metodo della capitalizzazione della rendita.

La relazione fondamentale di calcolo è sempre determinata da:

$$V = R_L/r$$

Per il valore V di riferimento ci si riferirà alla tabella di stima finale (pag. 76)

<b>STIMA FINALE COMPLESSO AZIENDALE</b>	
Stima Immobili	€ 9.060.525,00
Stima Macchine ed attrezzature lay-out produzione	€ 2.383.230,04
zona 1 lay-out	€ 1.113.279,83
zona 2 lay-out	€ 882.483,74
zona 3 lay-out	€ 387.466,47
Stima Attrezzature Officina-Arredi Ufficio, ecc.	€ 845.419,20
Stima Gru a Carroponte e Gru a Bandiera	€ 446.900,00
<b>Impianto di Co-generazione</b>	<b>escluso</b>

**€ 12.736.074,24**

Aggiustamento Prezzo nella misura di circa il 7%	-€ 891.525,00
Costi da sostenere Tabella Adempimenti	-€ 140.000,00
	€ 11.704.549,24
<b>STIMA FINALE</b>	<b>11.700.000 IN C.T.</b>

dove:

- V = € 11.700.000

-  $R_L$  = reddito lordo Annuo

-  $r_L$  = 4,5% saggio di capitalizzazione lordo

Pertanto il  $R_L = V \times r_L \implies R_L = 11.700.000 \times 0,045 = \text{€}/\text{anno } 526.500$

**Fitto Mensile: €/anno 526.500/12 = €/mese 43.875,00**

Tale sarebbe il fitto nella piena funzionalità dell'azienda.

E' bene ribadire che per quanto riportato al paragrafo 5 (analisi documentazione tecnico-amministrativa), ed in particolare al paragrafo 5.3 (pratica antincendio), si è appurato che alcuni macchinari afferenti al ciclo produttivo ed in particolare:

*Procedura Fallimentare n° 24/2014 Curatore Avv. Luigi Amendola – G.D. dott. Salvatore Russo*

- A) locale Gruppi Elettrogeni (attività ex attività n° 64 attuale 49.3.C)
- B) Forno Rotativo Sogemi ad Ossimetano alimentato a Metano con bruciatore da 600 KW (ex attività n° 91 attuale 74.2.B);
- C) Bruciatori della Cabina di Verniciatura n° 2 bruciatori da 189 KW ciascuno (ex attività n° 91 attuale 74.2.B)
- D) Bruciatori Cabine Stufe Essiccazione Anime da 205 KW ciascuno (ex attività n° 91 attuale 74.2.A);
- E) Serbatoio di ossigeno criogenico da 50.000 e 30.000 lt (ex attività n° 1 attuale 1.1.C)

allo stato non possono essere messi in esercizio poiché privi di autorizzazione antincendio tanto che con apposita dichiarazione congiunta il manutentore sig. \_\_\_\_\_ ed il Responsabile di Produzione sig \_\_\_\_\_ dichiaravano il non utilizzo di tali impianti ed il materiale stacco dei bruciatori (cfr. allegato n° 9).

Si puntualizza ancora una volta che nell'immediato dovrà presentarsi una SCIA ANTINCENDIO per la già funzionante CABINA DI DECOMPRESSIONE METANO (attività 2.1.B) poiché l'azienda Fonditori pur avendo presentato un progetto per il nulla osta preventivo ai VVF nell'anno 2007 non ha mai richiesto il relativo Certificato Prevenzione Incendi.

In considerazione di ciò si ritiene quale ulteriore indicazione sul fitto dell'azienda di apportare una decurtazione al fitto annuale come stimato in €/anno 526.500,00 di ulteriori € 79.000,00 (€ 25.000+€ 40.000+€ 14.000) per ottemperare alla normativa antincendio nell'immediato futuro.

**Pertanto il fitto può rideterminarsi** in €/anno 447.500,00 ovvero in **€/mese 37.290,00 in c.t.**

I valori determinati rappresentano un riferimento per la curatela fallimentare al fine di una serena contrattazione in una scala di valori *–nell'ambito di un mercato di monopolio bivalente-* che può partire idealmente dal valore di offerta di un antagonista interessato che potrà essere sicuramente più basso fino ai valori determinati analiticamente dal consulente.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico affidatomi.

**Il CTU**

**Dott. Ing. Gaspare Milingi**



