

- Con sentenza n.10/2017 del 06/04/2017, pubblicata in data 11/04/2017 ,il Tribunale Fallimentare di Potenza, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati: Dott. Giuseppe Lo Sardo, Dott. Sabino Digregorio, Dott. Amleto Pisapia, dichiara il fallimento della società [REDACTED] P.I.P, esercente l'attività di "fornitura e costruzioni di moduli ed impianti fotovoltaici, solari in genere", P.Iva [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*;
- Con la medesima sentenza viene nominato Curatore Fallimentare l'Avvocato Stefano Zotta;
- In data 01/09/2017 il Curatore Fallimentare, Avv. Stefano Zotta, redige la Relazione relativa alle Operazioni preliminari alla vendita – Autorizzazioni. Presenza amianto/eternit, nella quale chiedeva all'Illustrissimo Giudice la nomina di un Notaio della città di Potenza al quale affidare l'incarico di acquisire i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo certificato e di un C.T.U. per effettuare una stima (aggiornata) dell'immobile, e più in generale per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis disp. Cod. proc. Civ.;
- In data 05/09/2017 l'Illustrissimo Giudice Delegato, nella persona del Dott. Sabino Digregorio, nomina il Dott. Nicola Guerriero – Notaio – per l'acquisizione dei documenti ex art. 567 cod. proc.civ. e redigere il relativo certificato e la sottoscritta Arch. Maria Antonia Centoducati, con studio in Genzano di Lucania al C.so Vittorio Emanuele n. 42, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Potenza col n. 490, quale C.T.U. onde effettuare una stima aggiornata dei beni di cui al fallimento n. 08/2017 R.F. di [REDACTED] ti in:

- **Stabilimento industriale sito nell'Area Industriale Valle di Vitalba – Atella (PZ) al viale della Tecnica snc (fg. 45, mapp.le 1302 del Catasto fabbricati del Comune di Atella, cat. D/7);**

- **In particolare trattasi di una porzione di un capannone industriale con annessa area adibita a piazzale nonché area a verde e scarpate, acquistato dalla socie**

dell'11/12/2012 per Notaio Antonio di Lizia, rep. 90030, racc. n. 20496.

- In data 19/04/2018 il Notaio Dott. Nicola Guerriero, Notaio in Lauria, consegnava la certificazione notarile, che si allega in copia (*All. A*), relativa allo stabilimento industriale sito nella Zona Industriale di Valle di Vitalba - Atella (PZ) gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Atella al foglio 45 particella 1302 – Viale della tecnica snc – piani T-1 – categoria D/7 – rendita catastale euro 44.760,00, acclarando che il bene risulta gravato dalle *ipoteche e dai pignoramenti di tutte gravanti sulla particella 1302 e tutte contro*

- *Pignoramento immobiliare iscritto in data 10/01/2015 ai numeri 10143/8619 R.G. ed R.P., in favore della società “Società S.p.A.”, con sede in Matera (codice fiscale 00000000000);*

- *Ipoteca legale derivante da ruoli, iscritta in data 13 gennaio 2015 ai numeri*

Roma (codice fiscale 00000000000)

“Viene precisato che risulta inoltre trascritto il data 11 ottobre 2005 ai numeri 17979/12052 R.G. ed R.P. un preliminare di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Angelo Busani, della sede i Parma, in data 22 settembre 2005,

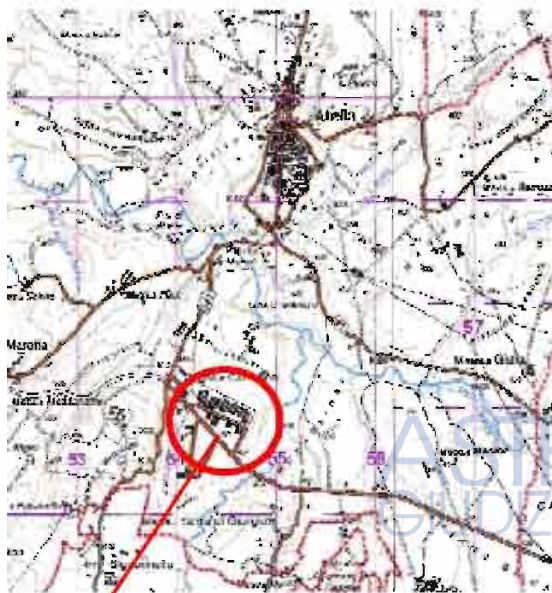
faceva anche parte il fabbricato in oggetto all'epoca individuato in catasto con la particella 825 sub 1 del foglio 45, con ulteriore precisazione che ai sensi del punto 3 dell'articolo 2645 bis del c.c. cessano e si considerano come mai prodotti se entro tre anni dalla trascrizione del preliminare non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.”

- Con la presente relazione si procede pertanto alla stima del complesso industriale sito nella Zona Industriale di Valle di Vitalba – Atella (PZ).

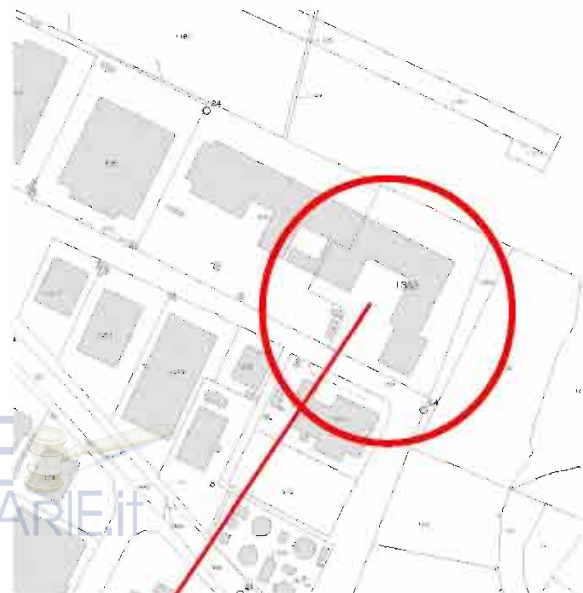
In adempimento all'incarico conferitole, la sottoscritta, dopo aver acquisito tutta la documentazione e le notizie utili per esplicitare il suddetto incarico, ha redatto la seguente relazione di stima, rispondendo ai quesiti di cui all'art. 173bis disp. att. c.p.c. che di seguito vengono riportati con la stessa numerazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 1: *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*



insediamento Valle di Vitalba



complesso industriale

Trattasi di uno stabilimento industriale (All. 1) sito nella Zona Industriale Valle di Vitalba, Atella (PZ), e precisamente in via della Tecnica snc, gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza ed identificato al catasto fabbricati del Comune di Atella al foglio 45 particella 1302 categoria D/7 rendita € 44.760,00 (All.

1/1); con p.lla 1351 di proprietà Consorzio Sviluppo Industriale della Provincia di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

6

Potenza con sede in Potenza (PZ) (proprietà 1/1) occupata dalla strada Via della Tecnica.

AL CATASTO FABBRICATI:

La **p.lla 1302** del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del Comune di Atella, di cui alla presente relazione di stima, deriva dalla originaria particella 825 sub 1 cat. D/7 (giusta **VARIAZIONE del 26/01/2012** protocollo n. PZ0016171 in atti dal 26/01/2012 DIV-VSI-AMP-VMI - n. 1363./2012). Tale variazione aveva portato alla **soppressione della p.lla 825 sub 1 del foglio di mappa 45 ed alla costituzione della p.lla 1302 e della p.lla 825 sub 3.** (All. 3 bis)

La **p.lla 825 sub 1** del foglio di mappa 45 del catasto fabbricati del Comune di Atella, è stata generata, dalla p.lla 825 del foglio di mappa 45 del catasto terreni del Comune di Atella, con **COSTITUZIONE del 02/06/1994** in atti dal 03/06/1994 (n. A03290/1994). **Con l'inserimento in mappa, al catasto fabbricati, sono state costituite la p.lla 825 sub 1 e la p.lla 825 sub 2, entrambe facenti parte della Partita 1556.** (All. n. 3 bis).

AL CATASTO TERRENI:

La **p.lla 1302** del foglio di mappa 45 del catasto terreni del Comune di Atella, ha una superficie di 24.901 mq. e risulta **ENTE URBANO**, in quanto, dal 1994, in forza del **TIPO MAPPALE** del 01/04/1994 in atti dal 01/04/1994 (n. 1963.1/1994), i beni di cui alla originaria p.lla 825 (ora 1302 e 825 sub 3 e sub 2 in forza del **FRAZIONAMENTO** del 16/01/2012 protocollo n. PZ0008864 in atti dal 16/01/2012 presentato il 16/01/2012 - n. 8864.1/2012) sono passati al catasto urbano del Comune di Atella. **Tale particella pertanto non esiste al catasto terreni.** (All. n. 3 ter)

Da quanto sopra esposto si evince che gli immobili di cui alla partita 1556 (ovvero 1302 e 825 sub 3 e sub 2) corrispondono a quelli originariamente censiti alla p.lla 825 del fg. 45 - catasto terreni di mq. 62.284 (ENTE URBANO), costituita con **TIPO MAPPALE** del 01/04/1994 in atti dal 01/04/1994 (n. 1963.1/1994).

Con **FRAZIONAMENTO** del 16/01/2012 protocollo n. PZ0008864 in atti dal 16/01/2012 presentato il 16/01/2012 – n. 8864.1/2012), sono state originate: la p.lla 1302 del fg. 45 – catasto terreni di mq. 24.901 (ENTE URBANO), e la p.lla 825 del fg. 45 – catasto terreni di mq. 37.383 (ENTE URBANO).

In riferimento a quanto riportato nell'atto di compravendita per Notaio Antonio DI LIZIA in data 11/12/2012 Rep. 90030 Racc. 20496:

della seguente unità immobiliare:

- **porzione di capannone industriale** alla Zona Industriale Valle di Vitalba – Contrada Cartofiche – Viale della Tecnica;... .. OMISSIS... .. **di mq. 8.958** (ottomilanovecentocinquantotto) circa; **in uno con l'annessa circostante area pertinenziale esclusiva**, adibita a piazzale ed a "aree a verde e scarpate" **di mq. 15.943** (quindicimilanovecentoquarantatrè) circa.

La somma delle due superfici di **mq. 8.958** e **mq. 15.943**, relative al capannone industriale ed all'annessa area di pertinenza, è **mq. 24.901**, **coincidente con la superficie della stessa p.lla 1302** che al catasto terreni risulta ente urbano (**OVVERO NON ESISTENTE PERCHE' SPOSTATA AL CATASTO FABBRICATO**).

TRATTASI PERTANTO DELLA STESSA PARTICELLA, DESCRITTA SIA AL CATASTO FABBRICATI CHE AL CATASTO TERRENI, 1302 DEL FOGLIO DI MAPPA 45 DEL COMUNE DI ATELLA. (All. n. 3 quater)

PERTANTO, NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA Reg. Generale n. 1406, Reg. Particolare n. 401 presentazione n. 51 del 11/01/2013, L'UNICA UNITA' NEGOZIALE DA TENER PRESENTE E' L'UNITA' NEGOZIALE N. 1.

L'UNITA' NEGOZIALE N. 2 E' UN ENTE URBANO E COINCIDE CON L'UNITA' NEGOZIALE N. 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)

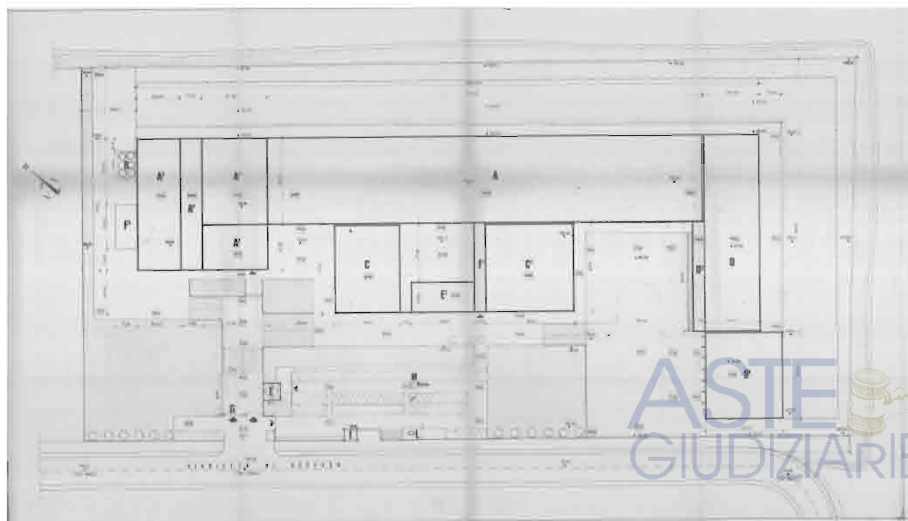
8

Quesito n. 2: *sommara descrizione del bene;*

Il complesso industriale interessato dal fallimento si trova all'interno dell'Area Industriale Valle di Vitalba del Comune di Atella gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza a circa 300 mt. dalla S.S. 381 ed a circa 5,00 Km. dalla S.S. 93. (All. 4) E' inoltre attraversata dalla S.P. 219.



Trattasi di un suolo recintato con un accesso carrabile ed uno pedonale, all'interno del quale insiste un complesso di fabbricati costituito da diversi capannoni (A, A¹, A², A³ e A⁴), (C, C¹), (D, D¹, D²), (F¹, F³) così come si evince dalla Planimetria Generale Tav. 1 allegata alle concessioni edilizie richieste (All. n.5).



All. n. 5

Sul lato Nord è sito un primo corpo di fabbrica (A - A¹) delle dimensioni di ml. 260,00 x 40,00 con un'altezza utile di ml. 9,00; di seguito in allineamento di facciata due corpi (A² - A⁴), il primo ad un piano con altezza utile di ml. 9,50; il secondo, costituito da due piani, di altezza ml. 5,00 e ml. 4,45, detti fabbricati adiacenti hanno una dimensione complessiva di ml. 30,00 x 60,00; un quarto corpo (A³) è sito sul lato Sud ed ha dimensioni in pianta di ml. 20,00 x 30,00, si sviluppa, in parte, su due piani con altezza utile di ml. 5,00, ed in parte su unico piano, avente un'altezza utile di ml. 10,00.

Sempre sul lato Sud, nella zona centrale del complesso, sono presenti tre volumi (C - E¹ - C¹) aventi le dimensioni complessive di ml. 110,00 x 40,00; il primo a sinistra (C) è in parte ad un piano, con altezza utile ml. 6,00, ed in parte a due, con altezza utile ml. 3,50-2,10.

Il secondo (E¹) al centro è a due piani di altezza utile ml. 3,25-3,00; il terzo a destra (C¹), si sviluppa in parte su un unico piano altezza utile ml. 6,00, e in parte su due con altezza utile ml. 3,15-3,50.

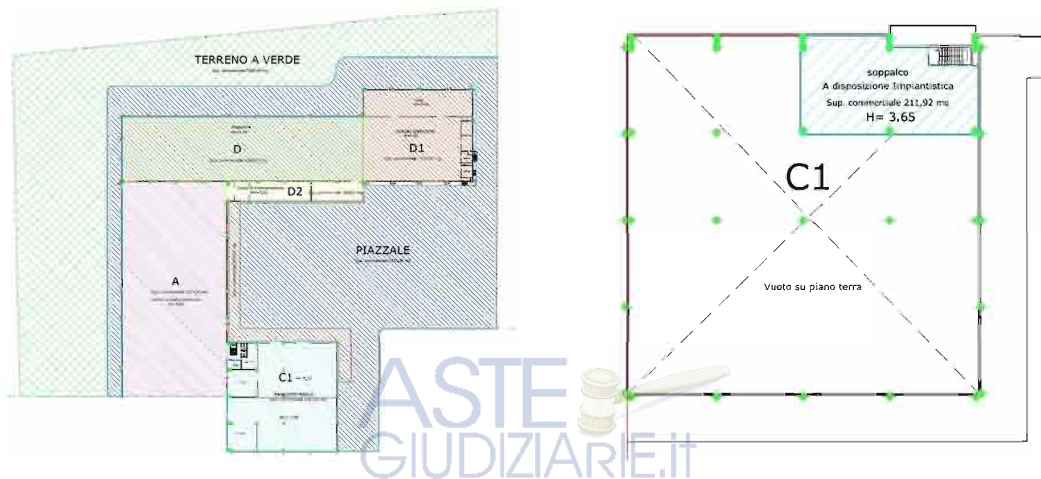
All'estremo del complesso verso est, sono presenti tre corpi di fabbrica ad un unico piano ma di altezze diverse; il primo (D) in allineamento di facciata Nord, ha le dimensioni di ml. 25,00 x 90,00 con altezza utile ml. 12,00; a Sud della precedente costruzione, è sito un edificio (D¹) delle dimensioni di ml. 40,00 x 25,00 e con altezza utile di ml. 6,00; ed infine un edificio (D²) di ml. 7,00 x 50,00 avente un'altezza utile di ml. 5,00.

Le strutture, in cemento armato, sono costituite dalle seguenti componenti:

- a) Fondazioni a plinti su pali con travi di collegamento.
- b) Pilastri disposti ad interasse variabile da ml. 7,85 a ml. 10,00.
- c) Travi di copertura, parte ad altezza variabile, parte piane, e nel corpo maggiore (A - A¹), in capriate metalliche a due pendenze di luce ml. 40,00.

- d) Travi di gronda di varie lunghezze e sezioni.
- e) Travi di soppalco e di copertura per il corpo a due piani.
- f) Tegoli di copertura e per il soppalco.
- g) Scala in cemento armato.
- h) Pannelli di tamponamento.
- i) Altri elementi di completamento

Oggetto della suddetta perizia di stima è parte del fabbricato A, il fabbricato C¹ ed infine i tre blocchi D, D1, D² (All. n. 6).



Sia il fabbricato A che le altre costruzioni sono serviti da un ampio piazzale asfaltato, in parte adibito a parcheggio, e sono circondati da aree sistemate a verde.

1. **Il blocco A** – (All. n. 7) avente dimensioni in pianta 232.40 mt x 39.60 mt. ed altezza massima di 9.00 mt., misurata dal piano di calpestio alla contro-soffittatura costituita da pannelli in lamiera preverniciata, è posizionato sul lato posteriore dell'opificio industriale a Nord.



Blocco A



Ad esso si accede dall'esterno, dal piazzale antistante sul lato Nord-Est del complesso industriale, tramite due portoni metallici scorrevoli su binario di larghezza utile rispettivamente di ml. 3,20 e di ml. 4,65 e dall'interno attraverso il blocco F¹ con funzione di ingresso del personale.

La composizione volumetrica del corpo principale dello stabilimento, è stata determinata dalle esigenze degli impianti tecnologici di produzione; in sostanza il fabbricato si è sviluppato intorno alle linee di produzione, collocando il settore delle materie prime sulla testa dello stabilimento stesso ed il magazzino dei prodotti finiti, sulla coda opposta.

Lungo la dorsale sono distribuiti i servizi energetici ed il magazzino imballi; le sottostazioni elettriche (cabine da 1000 Kva ciascuna), sono collocate in corrispondenza dei punti di assorbimento dell'energia.

Ha struttura portante prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato, copertura in lamiera gregata preverniciata, tamponature in pannelli in calcestruzzo armato precompresso e pavimento in calcestruzzo tipo industriale.

La pannellatura di tamponamento esterno in c. a. prefabbricato è realizzata a filo interno del pilastro portante. Per un'altezza di circa 2 mt. dal pavimento è stata trattata con vernice lavabile.

I pavimenti sono realizzati con cemento nobilitato con resine, con caratteristiche di impermeabilità ed antipolvere.

L'illuminazione naturale è assicurata da finestre laterali con infisso in alluminio anodizzato con vetro singolo sul lato Nord messe a specchio vicino ai pilastri aventi dimensioni ml. 1,00 x ml. 6,50 con la parte superiore apribile a vasistas e da aperture nella copertura, di forma rettangolare di dimensioni 5,00 ml. x 4,00 ml. Costituite da lastre trasucide in policarbonato, alcuni dei quali permettono anche la ventilazione naturale.

L'illuminazione artificiale è assicurata da plafoniere a neon e fari fissati alla controsoffittatura.

Il sistema di riscaldamento è del tipo ad aria. È composto da una centrale termica (caldaie o pompe di calore), e da canali e bocchette a soffitto e lungo una parete per la distribuzione dell'aria calda. La centrale termica e i relativi impianti (non più funzionanti), così come descritta, è allocata su un soppalco nel blocco C1 destinato a magazzino imballi.

L'impianto antincendio è composto da una rete di idranti ϕ 45 con cassetta UNI, collocati all'esterno dello stabilimento a lato di ciascuna porta con funzione di uscita di sicurezza e idranti a colonna DN 100 con due attacchi UNI 70. L'alimentazione con linea esterna ad anello da 4 pollici è allacciata alla riserva idrica garantita da una vasca antincendio completamente interrata.

Tutti gli impianti sono da rivedere perché inutilizzabili a causa di atti vandalici, furti ecc..

E' necessario un adeguamento e quindi una revisione degli impianti per rendere indipendente la parte del fabbricato A acquistato dalla [REDACTED] interessata dal fallimento - (ossia la parte all'estremo est del complesso industriale avente una lunghezza di ml. 81,00) dalla parte restante di proprietà [REDACTED]

A tale proposito è da sottolineare che, relativamente all'impianto antincendio, la vasca per la riserva idrica antincendio così come il locale pompe dell'impianto è rimasto nell'area di proprietà di [REDACTED]

2. **Il blocco D2** - (All. n. 8) avente funzione di corsia di movimentazione è situato all'estremo est del blocco A sul lato a destra tra il blocco A ed il blocco D, ha dimensioni in pianta 7,80 ml. x 51,10 ml. ed altezza utile misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura pari a 5,00 ml..



Blocco D2



Ha struttura portante prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato. La copertura piana a terrazzo è realizzata con tegoloni a T in calcestruzzo armato precompresso con sovrastante massetto in calcestruzzo alleggerito, guaina impermeabile e strato di brecciolino a protezione.

La pannellatura di tamponamento esterno in c. a. prefabbricato è realizzata a filo interno del pilastro portante. Per un'altezza di circa 2 mt. dal pavimento è stata trattata con vernice lavabile.

I pavimenti sono realizzati con cemento nobilitato con resine, con caratteristiche di impermeabilità ed antipolvere.

E' presente una zona delimitata con pannelli sandwich coibentati che fa da filtro tra il blocco A e la restante parte del blocco D2 a cui si accede attraverso due portoni metallici scorrevoli con dispositivo elettrico di apertura aventi una larghezza utile di 3,00 ml.

L'illuminazione naturale è assicurata da finestre laterali con infisso in alluminio anodizzato con vetro singolo sul lato Est messe a specchio vicino ai pilastri di dimensioni ml. 1,00 x ml. 2,50.

Al blocco D2 si accede dall'esterno attraverso un portone posto a sud avente una larghezza di 2,00 ml. e dall'interno dal blocco A e dal blocco D attraverso due portoni scorrevoli con apertura elettrica.

3. **Il blocco D** - (All. n. 9) avente dimensioni in pianta 90,70 ml. x 24,60 ml. ed altezza utile, misurata dal piano di calpestio del pavimento all'intradosso delle travi di copertura, di 12,00 ml., confina con il blocco A, il blocco D² (corsia di movimentazione) ed il blocco D¹ (Picking-Spedizione).



Blocco D

Ha struttura portante prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato, copertura in tegoloni a T in calcestruzzo armato precompresso con sovrastante massetto in calcestruzzo alleggerito e pannelli in fibra di cemento (**amianto**), pannellatura di tamponamento esterno in c. a. prefabbricato realizzata a filo interno del pilastro portante.

I pavimenti sono realizzati con cemento nobilitato con resine, con caratteristiche di impermeabilità ed antipolvere.

Ad esso si accede dall'interno dal blocco A attraverso due portoni scorrevoli aventi larghezza rispettivamente di 4,80 ml. e 3,20 ml. e dal blocco D² attraverso un portone scorrevole con dispositivo elettrico di apertura avente una larghezza utile di 4,60 ml..

Il blocco D era separato dal blocco D¹ (Picking-Spedizione) da una tenda a strisce in PVC in parte non più presente.

L'illuminazione naturale è assicurata da due file di lucernari continui in metacrilato opalino (materiale traslucido) della larghezza di 1,00 ml., che si sviluppano per tutta la lunghezza del blocco D e intervallati solo dalle travi di copertura.

L'illuminazione artificiale è assicurata da plafoniere a neon e fari montati in corrispondenza dell' intradosso delle travi di copertura.

L'impianto antincendio è costituito da in impianto sprinkler ed una rete idranti posti all'esterno in corrispondenza delle uscite di sicurezza.

4. **Il blocco D¹ (Picking-Spedizione)** - (All. n. 10) avente dimensioni in pianta 41,00 ml. x 34,50 ml. ed altezza 6,00 ml., ha struttura portante prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato, copertura in tegoloni a T in calcestruzzo armato precompresso con sovrastante massetto in calcestruzzo alleggerito e pannelli in fibra di cemento (**amianto**), pannellatura di tamponamento esterno in c.a. prefabbricato realizzata a filo interno del pilastro portante.



Blocco D1

I pavimenti sono realizzati con cemento nobilitato con resine, con caratteristiche di impermeabilità ed antipolvere.

Sul lato Ovest è stato realizzato, con pannelli sandwich coibentati a tutt'altezza un ambiente di dimensioni 10,00 ml. x 40,60 ml. a cui si accede attraverso due portoni aventi una larghezza utile di 3,00 ml.

Sul prospetto a est per tutta la lunghezza è presente la banchina di carico per le spedizioni. Su di essa si affacciano n. 8 portoni a saracinesca metallica di cui i quattro centrali con tunnel telato a fisarmonica e piattaforma di carico.

Sul lato a Sud del Blocco D¹ alla stessa quota del piano di calpestio sono stati realizzati tre ambienti di cui due adibiti ad uffici ed uno più grande adibito a spaccio aziendale con i relativi servizi igienici a cui si accede da una porta a sud mediante una gradinata esterna in calcestruzzo armato.

Il blocco D¹ (Picking-Spedizione) era separato dal blocco D da una tenda a strisce in PVC in parte non più presente.

L'illuminazione naturale è assicurata da quattro file di lucernari continui in metacrilato opalino (materiale traslucido) della larghezza di 1,00 ml., che si sviluppano per tutta la lunghezza del blocco D¹ e intervallati solo dalle travi di copertura e da finestre in alluminio, con vetro singolo, poste al di sopra dei locali adibiti ad ufficio sul alto a Sud.

L'illuminazione artificiale è assicurata da plafoniere a neon e fari montati in corrispondenza dell'intradosso delle travi di copertura.

L'impianto antincendio è costituito da in impianto sprinkler ed una rete idranti posti all'esterno in corrispondenza delle uscite di sicurezza.

Il riscaldamento è assicurato da un impianto costituito da un generatore di calore (posto a ridosso di una parete del capannone all'esterno) e una condotta a vista con bocchettoni per la fuoriuscita dell'aria calda).

5. Il blocco C¹ – (All. 11) avente funzione di magazzino imballi è situato a Sud del complesso industriale ed ha dimensioni in pianta di 41,60 ml x 41,00 ml.



Blocco C1

Ha struttura portante prefabbricata in calcestruzzo cementizio armato. La copertura è in parte piana a terrazzo, realizzata con tegoloni a T in calcestruzzo armato precompresso con sovrastante massetto in calcestruzzo alleggerito, guaina impermeabile e strato di brecciolino a protezione ed in parte a falde realizzata con tegoloni a T in calcestruzzo armato precompresso con sovrastante massetto in calcestruzzo alleggerito e pannelli in fibra di cemento (**amianto**).

La pannellatura di tamponamento esterno in c. a. prefabbricato è realizzata a filo interno del pilastro portante.

I pavimenti sono realizzati con cemento nobilitato con resine, con caratteristiche di impermeabilità ed antipolvere.

A tale blocco si accede dall'interno dal blocco A e dall'esterno dal prospetto ad Ovest attraverso due portoni metallici scorrevoli aventi larghezza utile di 5,10 ml. e di 5,00 ml.

Entrando dall'interno sul lato a destra è presente un laboratorio mentre a sinistra i servizi igienici ed una gradinata con cui si accede ad un soppalco, avente dimensioni in pianta 11.60x20.80, realizzato con tegoloni prefabbricati e massetto superiore in calcestruzzo, e salendo ulteriormente al terrazzo non praticabile.

Sul soppalco così descritto è presente la centrale termica (caldaie o pompe di calore) non più funzionante, che assicurava il riscaldamento del blocco A. L'altezza del piano terra è di 3,15 ml. misurati dal piano di calpestio all'intradosso dei tegoloni, mentre quella del piano primo è di 3,65 ml.

Sempre in quest'area del magazzino è presente una zona a tutt'altezza (7,35 ml.) delimitata con pannelli sandwich coibentati in cui erano presenti le macchine per il lavaggio delle attrezzature e delle teglie per la cottura dei prodotti da forno.

L'altra metà del magazzino, come già detto, ha copertura a falde ed altezza utile di 7,00 ml.

L'illuminazione naturale è assicurata da infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo avente la parte inferiore con apertura a vasistas presenti sul prospetto a Sud e da due file di lucernari continui in metacrilato opalino (materiale traslucido) della larghezza di 1,00 ml., che si sviluppano per tutta la lunghezza del blocco D e intervallati solo dalle travi di copertura.

6. **Sistemazione esterna** - il complesso industriale è, come si è detto, completamente recintato. Sul prospetto principale, in prossimità degli accessi, la recinzione è realizzata con muretto in calcestruzzo cementizio armato e sovrastante ringhiera metallica; il restante perimetro è delimitato da una recinzione costituita da paletti in ferro infissi nel terreno e rete metallica.



Sia i percorsi sia i piazzali, presenti all'interno della recinzione e in prossimità dei fabbricati sono asfaltati e delimitati da aiuole sistemate a verde. La restante parte del sito non edificato individuata al catasto con la p.lla 1302 – corrispondente a circa 7.071,03 mq. è stato lasciato a verde incolto e scarpate.



I piazzali asfaltati, a causa della mancata manutenzione, sono infestati da piante spontanee, che, in prossimità, hanno danneggiato l'asfalto.

Il complesso industriale è dotato, inoltre, di una **rete antincendio ad anello** alimentata da una stazione di pompaggio (**ubicata in area di proprietà della** **veveveve**) con elettropompe e motopompa diesel di emergenza asservita alla pressione di rete. Perimetralmente agli edifici produttivi sono collocati idranti UNI 45 ed UNI 70

con relative manichette in modo da poter coprire tutte le superfici di intervento. I capannoni D e D¹, come già detto, sono muniti anche di impianto antincendio tipo sprinkler.



Stazione di pompaggio antincendio



Idrante

Tutto il complesso è, inoltre, dotato di **una rete fognaria di acque bianche e nere**, che scarica nella fognatura consortile; e **di una rete idrica**, sia potabile che industriale, con allacciamento alla rete idrica di proprietà e gestione del Consorzio ASI di Potenza.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico, di riscaldamento ed antincendio, in quanto risulta sospesa l'erogazione di corrente elettrica e sono stati danneggiati parti degli impianti stessi. Per essi risulta, pertanto, indispensabile effettuare la revisione e sostituzione e/o riparazione degli elementi danneggiati e/o mancanti.

Inoltre, come già detto, poiché gli immobili interessati dalla presente perizia fanno parte di un complesso industriale, gli impianti sono a servizio di tutti gli ambienti. Pertanto, chi si aggiudicherà i beni interessati dal fallimento, dovrà rendere indipendente la parte di impianti all'interno di essi, con una consistente revisione e completamento. Di questo si terrà conto nella stima che di seguito si andrà ad effettuare.

Il complesso industriale, costituito da fabbricati ed annessa area pertinenziale esclusiva esterna, in parte adibita a piazzale ed in parte adibita ad aree a verde e scarpate, ha:

- una superficie complessiva di mq. 24.901,00;
- un'area coperta con superficie di mq. 8.958,00
- un'area esterna pertinenziale scoperta con superficie di mq. 15.943,00, di cui 7.069,00 adibita a verde e scarpate e 8.874,00 a piazzali e strade.

Quesito n. 3: *stato di possesso del bene;*

La parte dello stabilimento di proprietà di [REDACTED] attuale, è libero ed in possesso del curatore fallimentare Avv. Stefano ZOTTA.

Quesito n. 4: *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Quesito n. 5: *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Il complesso industriale è ubicato nella Zona Industriale di Vitalba (PZ) che è gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza. Per tale motivo il complesso è tenuto al rispetto di quanto prescritto dal Regolamento del Consorzio (Approvato con D.C.R. n. 29 del 03/08/2000 (All. 12)).

In particolare, al rispetto dell'art. 7 che così sancisce: *“Ad ogni azienda è fatto obbligo di concorrere al pagamento, in favore del Consorzio, delle spese di gestione condominiali dell'agglomerato, il cui ammontare sarà fissato, dagli organismi consortili con apposite tabelle di ripartizione”*.

Oltre agli oneri sopra menzionati di natura condominiale, e che sono riportati nel *Regolamento per l'assegnazione dei suoli e nelle allegate norme tecniche ed urbanistiche*, il complesso industriale è gravato da oneri ben più cospicui rappresentati:

1. dalla presenza di **onduline in fibra di cemento (amianto)** presenti sulla copertura dei blocchi D, D1 e parte del blocco C¹;



Onduline in fibra di cemento (amianto)



Onduline in fibra di cemento (amianto)

Tale presenza è stata messa in evidenza dal curatore fallimentare, Avv. Stefano Zotta, nella relazione sulle operazioni preliminari alla vendita – autorizzazioni. – Presenza amianto/eternit, nella quale è riportato: “..... *OMISSIS* nel verbale di audizione del 16.05.2017, l'amministratore della società fallita, [REDACTED] segnalato la presenza di “eternit/amianto” a copertura del tetto dello stabilimento, mai smaltito;

[REDACTED]

valutato il rischio amianto derivante dalle coperture in cemento-amianto presso l'intero stabilimento di Atella.....OMISSIS..... – che la perizia datata 01.08.2017 riporta le seguenti conclusioni: <La struttura visitata rientra nelle tipologia 2b ed in particolare nelle situazioni di materiali in buone condizioni esposti a fattori di deterioramento (vibrazioni, correnti d'aria ecc.), pertanto la ditta deve attuare un programma di controllo secondo le indicazioni del capitolo 4 del D.M. 06/09/94. Dal monitoraggio ambientale, come si evince dai cetificati di analisi 17F300 e 17F294 del 13/06/17

rilasciati dallo Studio Chimico del dotto. Giuseppe Riccio e allegati alla relazione, risulta che i valori della concentrazione delle fibre di amianto rientrano nei limiti indicati dal D.M. 06/09/94. **Il conduttore dell'immobile deve effettuare il seguente programma di controllo: - ispezione visiva ogni anno – Controllo analitico, delle fibre disperse, ogni due anni**>

Sulla scorta di quanto sopra riportato, in riferimento alla presenza dell'amianto in copertura, nella stima dei beni interessati dal fallimento, verrà calcolato anche l'onere di un futuro smaltimento dello stesso e della sua sostituzione con una copertura adeguata alla tipologia del tetto, decurtandolo dal valore della stima.

Quesito n. 6 : la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Il complesso industriale ubicato nell'Area Industriale Valle di Vitalba – Atella (PZ) al viale della Tecnica snc - gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza - è stati realizzato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

C.E. n. 14/1985 (All. n. 13)	Costruzione di uno stabilimento industriale per la produzione di prodotti alimentari da forno
C.E. in variante n. 27/1987 (All. n. 14)	Costruzione di uno stabilimento industriale per la produzione di prodotti alimentari da forno in variante alla Concessione n. 14/85
C.E. n. 19/1988 (All. n. 15)	Costruzione di uno stabilimento industriale per la produzione di prodotti alimentari da forno in variante alle Concessioni n. 14/85 e n. 27/87
C.E. n. 68/1991 (All. n. 16)	Costruzione di un impianto di trattamento acque di scarico ed apertura di cancello pedonale su strada consortile - Stabilimento sito nell'area di Vitalba - Atella
Autorizzazione. n. 11/1992 (All. 17)	Spostamento divisorio interno reparto lavanderia
C.E. n. 36/1996 (All. n. 18)	Ampliamento DI UNA TETTOIA DI CARICO ALL'OPIFICIO INDUSTRIALE
Autorizzazione n. 03/1997 (All. n. 19)	Esecuzione di una vasca antincendio - interrata - a servizio dello stabilimento

Come si evince dal sovrastante prospetto, il complesso è stato realizzato in più fasi, ampliato e variato (soprattutto per quanto concerne la sistemazione interna dei capannoni e locali) in funzione delle sopraggiunte diverse esigenze legate alla produzione ed al rispetto di nuove normative.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto allegati alle C.E. autorizzate, si è potuto riscontrare una generale regolarità esecutiva.

Il **certificato di agibilità** è stato richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Atella, il quale, ha rilasciato:

- 1) copia dell'**Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata in data 23/09/1988 (pratica n. 26) (All. n. 20)**. Ad essa sono allegati anche il **certificato di collaudo statico parziale in corso d'opera** (datato 21 maggio 1987) (All. n. 21) ed il **certificato di collaudo statico finale** (datato 17 novembre 1987) (All. n. 22).
- 2) **Copia del Certificato di Abitabilità o Agibilità n. 1/98 (All. n. 23) a cui è allegato il collaudo statico (n. 7 del 10/03/1997) (All. n. 24)**.

Il **certificato di destinazione urbanistica**, anch'esso richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Atella, è **stato rilasciato** dallo stesso e si allega alla presente relazione (All. n. 25).

Da esso si evince che, ai sensi dell'art. 23.5 del **Regolamento Urbanistico** del Comune di Atella (All. n. 12), il complesso industriale di cui alla presente perizia di stima, rientra **nell'Ambito extra-urbano produttivo – Area Industriale Valle di Vitalba**". Tale area è regolamentata **dall'Ampliamento Piano Regolatore Area Industriale di Vitalba Comune di Atella** (All. n. 26).

Nella planimetria generale: zonizzazione, il complesso industriale ricade in una delle **aree destinate ad attività industriali** (All. n. 27) e per essa valgono il **Regolamento**

per l'assegnazione dei suoli (All. n. 26) e le relative Norme Tecniche ed Urbanistiche. (All. n. 28), in cui i parametri urbanistici sono i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE INDUSTRIALE

Indice di copertura	1/2, per i soli fabbricati destinati ad uffici, guardiane e spazi collettivi
Altezza massima	3 piani fuori terra

DESTINAZIONE TERZIARIA

Indice di copertura	1/3
Indice di fabbricabilità	1,5 mc/mq,
Altezza massima	12 mt

Quesito n. 7: *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 38 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 9 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Come si è già accennato nel quesito n. 6, i lavori per la realizzazione del complesso industriale sono stati autorizzati con concessioni edilizie e permessi di costruzione sopra elencati.

Dal confronto dello stato dei luoghi con le autorizzazioni rilasciate è emersa una generale regolarità esecutiva, a meno di alcune piccole variazioni riguardanti lievi modifiche interne, che non interessano le strutture portanti, e che sono “conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

Tali variazioni riguardano la demolizione di alcune tramezzature, presumibilmente smontabili, che servivano alla delimitazione di attrezzature. Quando

sono state smontate le attrezzature, molto probabilmente sono state smontate anche le delimitazioni.

Sono variazioni non essenziali, e comunque non incidenti sulla regolarità edilizia del manufatto.

Inoltre tutti i manufatti facenti parte del complesso industriale risultano accatastati.

Pertanto si può affermare che, per i manufatti interessati dalla presente relazione di stima, sussiste la regolarità edilizia ed urbanistica.

Quesito n. 8: *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, pertanto il diritto sul bene è di proprietà.

Quesito n. 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Come già detto nel quesito n. 5 il complesso industriale è ubicato all'interno della Zona Industriale Valle di Vitalba gestita dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza, pertanto i costi di gestione sono quelli definiti dal Regolamento del Consorzio (All. 26) ovvero:

- oneri condominiali stabiliti dall'art. 7 del Regolamento per l'assegnazione dei suoli:
"Ad ogni azienda è fatto obbligo di concorrere al pagamento, in favore del consorzio, delle spese di gestione condominiali dell'agglomerato, il cui ammontare sarà fissato dagli organismi consortili con apposite tabelle di ripartizione.

- oneri relativi al servizio di “approvvigionamento, di distribuzione e di fornitura dell’acqua per usi civili, industriali ed artigianali”;
- oneri relativi al servizio di “smaltimento e depurazione delle acque”;

definiti dalle tariffe come appresso elencate.



Acqua Potabile	0,92 €/mc
Acqua Industriale	0,23 €/mc
Acque Reflue	0,21 €/mc

B – STIMA

METODO DELLA QUOTAZIONE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato nonché del più probabile canone di affitto del complesso industriale in esame, va osservato preliminarmente che il mercato immobiliare dei fabbricati industriali, a differenza di quello relativo agli edifici civili ubicati in un contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un esiguo numero di contratti.

Nel caso in esame i valori storici di confronto risultano essere ancora più scarsi, sia per la localizzazione del complesso industriale – Zona Industriale di Valle di Vitalba - Atella (PZ) che ha un numero limitato di attività produttive e sia per la contingenza del periodo estremamente difficile per l'industria con conseguente blocco dello sviluppo industriale. Infatti, meno del 50% delle attività industriali presenti nell'area sono, allo stato attuale, attive (*All. n. 29*).

Per cui, nello stabilire il prezzo di vendita, si terrà conto dei valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando delle



maggiorazioni o delle detrazioni in funzione delle variabili intrinseche ed estrinseche, positive e negative dei fabbricati che compongono il complesso industriale quali l'ubicazione, la funzionalità, la versatilità d'uso, la vetustà e lo stato di manutenzione e di conservazione.

Un fattore positivo è rappresentato dalla notevole dimensione dei capannoni principali (non frequente in zona) che si presta ad un'ampia scelta legata all'utilizzazione, e l'estesa sistemazione esterna (comprendente adeguate zone di manovra, ampi parcheggi, facile accesso sia carrabile che pedonale).

I fattori negativi sono rappresentati dallo scarso stato di manutenzione di alcuni immobili, dagli impianti elettrico e di riscaldamento che risultano incompleti e/o manomessi e per i quali è necessario effettuare lavori di manutenzione e/o revisione (che però non è possibile quantificare in quanto prettamente dipendenti dall'attività interessata al subentro).

Altro fattore negativo (**di non scarsa importanza**) è rappresentato dalla presenza, in copertura, di onduline in fibre di cemento (**amianto**), che, come si è detto, allo stato attuale sono stabili, ma devono essere tenute sotto controllo.

Per esse si ipotizza, comunque, un futuro smantellamento e smaltimento, secondo le prescrizioni di legge, calcolato con computo metrico, utilizzando il preziario della Regione Basilicata 2017 vigente (*All. n. 30*), il cui **importo è di € 255.706,58**.

Nella presente perizia si terrà conto di tale spesa decurtandola dal valore del complesso industriale.

Sulla scorta di quanto sopraddetto, tenendo conto dei valori forniti dall'OMI per i capannoni, che qui di seguito si riportano:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: POTENZA - Comune: ATELLA

Fascia/zona: EXTRAURBANA/AGRICOLA - S. ILARIO, S. ANDREA, MONTESIRICO, ZONA INDUSTRIALE VITALBA

Codice di zona: R - Microzona catastale n.: 3 - Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	0,7	1,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	250	400	L	0,7	1,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

IL VALORE DI LOCAZIONE È ESPRESSO IN EURO/MQ PER MESE RIFERITO ALLA SUPERFICIE NETTA (N) OVVERO LORDA (L)

ed effettuando la valutazione per ogni singolo fabbricato funzionalmente indipendente si ha:

STIMA COMPRAVENDITA:

denominazione	Valore medio OMI (€/mq)	% a detrarre	Valore arrotondato (€/mq)	Superficie commerciale (mq.)	importo (€)
Blocco C1	325,00	-30 %	230,00	1.701,61+211,92=	440.111,90
Blocco A	325,00	-30 %	230,00	3.224,89	741.724,70
Blocco D	325,00	-30 %	230,00	2.238,57	514.871,10
Blocco D1	325,00	-30 %	230,00	1.430,05	328.911,50
Blocco D2	325,00	-35 %	210,00	398,58	83.701,80
Superficie esterna (piazzi, parcheggi e percorsi pavimentati)	10% di 325,00	-5%	30,00	8.874,00	266.220,00
Superficie esterna (verde incolto)	5% di 325,00		16,00	7.069,00	113.104,00

VALORE COMPRAVENDITA

€ 2.488.645,00

Come si può notare, il valore medio OMI è stato decurtato del 30% perché si è tenuto presente, come già detto, di tutti gli aspetti negativi, tra cui lo stato di

conservazione degli immobili e degli impianti, questi ultimi in comune con gli immobili di proprietà

Si è tenuto anche conto del fatto che il capannone A è stato frazionato in due parti – una di proprietà del [REDACTED] di fatto, le due parti non risultano divise con nessun tipo di divisorio, risulta solamente disegnata sul muro una linea di colore rosso che individua il confine tra le due proprietà.

L'acquirente dovrà pertanto realizzare un muro di divisione, anche di questo si è tenuto conto nella stima degli immobili interessati dal fallimento.

Inoltre, gli accessi carrabili e pedonali, attraverso la recinzione, sono presenti nella zona di proprietà del [REDACTED] presente un solo accesso pedonale. E pertanto necessario realizzare, nella recinzione di proprietà [REDACTED] carrabili idonei all'attività che andrà a svolgere l'acquirente.

Infine dovrà essere realizzata una recinzione a delimitazione delle aree esterne delle due proprietà [REDACTED]

Oltre alle considerazioni sopra esposte, come già detto in precedenza, bisogna tener conto della presenza di amianto in copertura, pertanto al valore di stima calcolato per gli immobili andrà decurtato l'importo, necessario alla rimozione delle onduline in Eternit (amianto) presenti sul blocco D e D1 e su metà copertura del blocco C1 ed al ripristino della stessa con pannelli sandwich coibentati, che è pari a € 255.706,58.

PERTANTO:

€ 2.488.645,00 - € 255.706,58 = € 2.232.938,42

VALORE DI COMPRAVENDITA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE IN c.t.:

€ 2.230.000,00 (diconsi duemilioniduecentotrentamila/00)

Quesito n. 12: per l'ipotesi in cui i beni pignorati siano appartamenti o locali commerciali, individui il CTU il canone al quale potrebbe essere locato l'immobile pignorato;

STIMA PER LOCAZIONE:

denominazione	Canone (€/mqxmese)	Superficie commerciale (mq.)	Canone mensile (€) (in cifra tonda)	Canone annuale (€) (in cifra tonda)
Blocco C1	0,95	1.913,53	1.820,00	21.840,00
Blocco A	0,95	3.224,89	3.064,00	36.768,00
Blocco D	0,95	2.238,57	2.127,00	25.524,00
Blocco D1	0,95	1.430,05	1.358,00	16.296,00
Blocco D2	0,95	398,58	380,00	4.560,00
Superficie esterna (piazzi, parcheggi e percorsi pavimentati)	10% di 0,95	8.874,00	843,00	10.116,00
Superficie esterna (verde incolto)	5% di 0,95	7.069,00	336,00	4.032,00
Canone locazione			€ 9.900,00	€ 119.000,00

Quesito n. 13: dica il CTU se l'immobile pignorato risulti munito della certificazione energetica, tenendo conto in caso positivo dell'eventuale incremento del valore di mercato del bene;

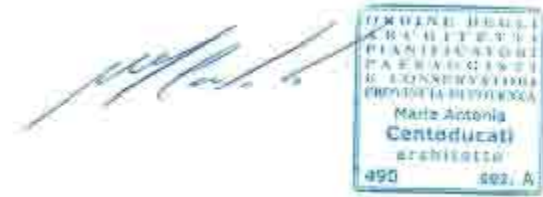
Il complesso industriale non risulta munito di A.P.E. (attestato di prestazione energetica). Poiché il Sig. Giudice Delegato, ha autorizzato, oltre alla stima del complesso industriale interessato dal fallimento, anche la redazione dell'A.P.E., la sottoscritta sta redigendo tale attestazione che consegnerà nel più breve tempo possibile. Di essa ne ha tenuto conto nella stima.

Quesito n. 14: in caso di sussistenza di diritti opponibili (locazioni, usufrutto, uso, assegnazione casa familiare, abitazione) dica il CTU in che misura il valore di stima dell'immobile pignorato debba essere ridotto;

Come si è detto il complesso industriale, ad oggi risulta libero e nella piena disponibilità della curatela.

Genzano di Lucania li 03/05/2018

Arch. Maria Antonia Centoducati



Arch. Maria Antonia CENTODUCATI
C.so Vittorio Emanuele, 42 - 85013 Genzano di Lucania (Pz)