

TRIBUNALE DI CASSINO - SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Francesca ARATARI

N. 11/2012 R.G. TRIBUNALE DI CASSINO

* * *

Commissario giudiziale: Dr. SALVATORE MONACO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sora/Cassino, lì 08.04.2013

IL C.T.U.

dott. ing. *Giovanni Rosati*



TRIBUNALE DI CASSINO - SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Francesca ARATARI

N. 11/2012 R.G. TRIBUNALE DI CASSINO

* * *

Commissario giudiziale: Dr. SALVATORE MONACO

INDICE DEGLI ARGOMENTI

A) PREMESSA	2
B) RISPOSTA AI QUESITI	2
1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO	3
A) BENI AFFERENTI LA SEDE PRODUTTIVA DI AUSONIA	3
A.1) IMMOBILI	3
A.2) AUTOVETTURE – CAMION – MACCHINE	3
A.3) IMPIANTI E MACCHINARI	3
A.4) ATTREZZATURE DA UFFICIO	5
A.5) GIACENZE	5
B) BENI AFFERENTI LA SEDE ESTRATTIVA DI CORENO AUSONIO	8
B.1) IMMOBILI	8
B.2) IMPIANTI E MACCHINARI	8
B.3) GIACENZE DI CAVA	8
2) RICOGNIZIONE FISICA DEI BENI COMPRESI NEL CONCORDATO	9
2.1) CAVA DI CALCARE E TERRENO ESTRATTIVO IN CORENO AUSONIO	9
2.2) OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN AUSONIA	11
2.3) BENI MOBILI (RIMANENZE, MACCHINARI, VEICOLI, ATTREZZATURE, ECC.)	18
3) IL CICLO PRODUTTIVO	18
4) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE	21
5) SCHEDATURA DEI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO	26
5.1) IMMOBILI	26
5.2) AUTOVETTURE – CAMION – MACCHINE	32
5.3) IMPIANTI E MACCHINARI	36
5.4) ATTREZZATURE DA UFFICIO	76
5.5) GIACENZE DI CAVA	81
6) QUANTIFICAZIONE DEL VALORE TOTALE AZIENDALE	84
6.1) IMMOBILI	84
6.2) AUTOVEICOLI – IMPIANTI – MACCHINARI – ATTREZZATURE DA UFFICIO	84
6.3) GIACENZE DI CAVA E DI LAVORAZIONE	84
6.4) VALORE TOTALE AZIENDALE	84
C) ELENCO ALLEGATI	85
D) APPENDICE	85

TRIBUNALE DI CASSINO - SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. dott.ssa Francesca ARATARI

N. 11/2012 R.G. TRIBUNALE DI CASSINO

* * *

Commissario giudiziale: Dr. SALVATORE MONACO

A) PREMESSA

Con provvedimento del 28.02.2013 del Giudice Delegato, dott.ssa Francesca Aratari, comunicato dal Commissario Giudiziale, il sottoscritto ing. Giovanni Rosati veniva incaricato, ai sensi dell'art. 172 comma 2 L.F., della consulenza tecnica nella procedura in epigrafe, Concordato Preventivo n. 11/2012 R.G. Tribunale di Cassino. In particolare allo scrivente veniva conferito l'incarico di valutare i beni mobili annessi alla società [REDACTED], come riportati nell'elenco beni redatto in fase di inventario e sottoposto all'attenzione del sottoscritto dal Commissario Giudiziale. Inoltre il Commissario Giudiziale autorizzava verbalmente lo scrivente stimatore a:

- compiere da solo le operazioni di indagine e stima;
- a prendere visione e ad estrarre copia di ogni documento da lui custodito ovvero depositato in cancelleria necessario al fine dell'espletamento dell'incarico;
- ad assumere informazioni da privati e pubblici uffici;
- a svolgere ogni altra indagine occorrente;
- a servirsi di mezzo di trasporto proprio, per cui il C.T.U. produceva apposita istanza al G.D..

B) RISPOSTA AI QUESITI

Per dare compimento al mandato ricevuto il C.T.U. ha proceduto nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dei beni presenti;
- 2) Ricognizione fisica dei beni compresi nel concordato come esposti allo scrivente;
- 3) Schedatura dei beni oggetto di accertamento e loro valutazione.

Si esaminano in dettaglio i diversi punti.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Allo scrivente tecnico è stato sottoposto l'inventario dei beni compresi nel concordato in oggetto.

Il sottoscritto ha quindi proceduto ad individuare puntualmente i beni oggi effettivamente presenti e rilevabili sia nella sede operativa in Ausonia, che nella sede estrattiva presso la cava in Coreno Ausonio. I beni rilevati sono risultati quelli riportati a seguire. Il C.T.U. ha considerato per i terreni di cava e per quelli a vocazione estrattiva, esattamente le consistenze e gli identificativi come riportati ed esplicitati nella documentazione fornita dal Commissario Giudiziale. Avendo il C.T.U. riportato per detti beni le valutazioni unitarie, risulterà eventualmente automatica una rimodulazione dei loro valori in caso di accertata variazione rispetto alle condizioni sottoposte all'attenzione del C.T.U. e per il quale, per gli esigui tempi di indagine, il C.T.U. non ha potuto eseguire quelle costose e lunghe verifiche esplicitate negli indirizzi delle linee guida di cui alla nota 1 di pagina 10.

A) BENI AFFERENTI LA SEDE OPERATIVA DI AUSONIA

A.1) IMMOBILI

- 1) TERRENI Foglio 6, mappali nn. 173, 644 e 645 per un totale di 9.057 metri quadrati.
- 2) FABBRICATI Foglio 6, mappale n. 173.

A.2) AUTOVETTURE – CAMION – MACCHINE

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]

A.3) IMPIANTI E MACCHINARI

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]

- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]
- 14) [REDACTED]
- 15) [REDACTED]
- 16) [REDACTED]
- 17) [REDACTED]
- 18) [REDACTED]
- 18) [REDACTED]
- 19) [REDACTED]
- 20) [REDACTED]
- 21) [REDACTED]
- 22) [REDACTED]
- 24) [REDACTED]
- 25) [REDACTED]
- 26) [REDACTED]
- 27) [REDACTED]
- 28) [REDACTED]
- 29) [REDACTED]
- 30) [REDACTED]
- 31) [REDACTED]
- 34) [REDACTED]
- 32) [REDACTED]
- 33) [REDACTED]

A.4) ATTREZZATURE DA UFFICIO

In loco sono state rinvenute le seguenti attrezzature da ufficio:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]

A.5) GIACENZE

In loco sono state rinvenute le seguenti giacenze:

FORMATO	TIPO	N.	L1 cm	L2 cm	S cm	Vol. mc	Sup. mq
BATTISCOPIA	CORENO	40	130	5	3,0	0,08	2,60
BATTISCOPIA	TRAVERTINO	200	80	10	2,0	0,32	16,00
BATTISCOPIA	CORENO	140	56	10	2,5	0,20	7,84
BATTISCOPIA	CORENO	128	50	8	2,0	0,10	5,12
BATTISCOPIA	CORENO	110	30	10	2,0	0,07	3,30
						0,76	34,86
BLOCCO	CORENO	1	250	180	115,0	5,18	4,50
BLOCCO	CORENO	1	240	90	65,0	1,40	2,16
BLOCCO	CORENO	1	220	140	50,0	1,54	3,08
BLOCCO	CORENO	1	210	40	120,0	1,01	0,84
BLOCCO	ROSSO SICILIA	1	190	140	160,0	4,26	2,66
BLOCCO	CORENO	1	180	100	100,0	1,80	1,80
BLOCCO	CORENO	1	130	60	260,0	2,03	0,78
						17,21	15,82
COPERTINA	CORENO	35	200	20	3,0	0,42	14,00
COPERTINA	CORENO	3	110	20	3,0	0,02	0,66
COPERTINA	CORENO	52	100	20	3,0	0,31	10,40

COPERTINA	CORENO	14	90	35	2,0	0,09	4,41
COPERTINA	CORENO	3	90	20	3,0	0,02	0,54
COPERTINA	CORENO	8	85	25	3,0	0,05	1,70
						0,91	31,71
CUBETTI	CORENO	447	11	11	6,0	0,32	5,41
						0,32	5,41
FILAGNE	CORENO	32	250	35	3,0	0,84	28,00
FILAGNE	CORENO	58	240	35	3,0	1,46	48,72
FILAGNE	CORENO	22	180	40	3,0	0,48	15,84
FILAGNE	CORENO	193	150	30	2,0	1,74	86,85
FILAGNE	CORENO	41	130	35	3,0	0,56	18,66
FILAGNE	CORENO	15	120	40	3,0	0,22	7,20
FILAGNE	CORENO	36	110	40	3,0	0,48	15,84
FILAGNE	CORENO	77	110	35	3,0	0,89	29,65
FILAGNE	CORENO	10	110	35	2,0	0,08	3,85
						6,73	254,60
LASTRE	GRANITO	3	320	140	2,0	0,27	13,44
LASTRE	GIALLO EGIZIO	2	320	140	2,0	0,18	8,96
LASTRE	GRANITO	8	320	115	2,0	0,59	29,44
LASTRE	TRAVERTINO	10	300	150	2,0	0,90	45,00
LASTRE	PEPERINO	1	300	135	5,0	0,20	4,05
LASTRE	PEPERINO	1	290	160	5,0	0,23	4,64
LASTRE	PEPERINO	14	280	145	2,0	1,14	56,84
LASTRE	CORENO	26	280	130	3,0	2,84	94,64
LASTRE	CORENO	7	250	150	3,0	0,79	26,25
LASTRE	CORENO	35	250	150	2,0	2,63	131,25
LASTRE	CORENO	10	250	140	2,0	0,70	35,00
LASTRE	CORENO	10	250	110	3,0	0,83	27,50
LASTRE	VERDE GUATEMALA	1	230	170	2,0	0,08	3,91
LASTRE	CORENO	1	220	160	6,0	0,21	3,52
LASTRE	CORENO	20	160	160	3,0	1,54	51,20
LASTRE	CORENO	20	160	160	2,0	1,02	51,20
						14,13	586,84
LISTELLI	CORENO	16	110	12	2,0	0,04	2,11
LISTELLI	CORENO	160	80	50	2,0	1,28	64,00
						1,32	66,11
MASSELLO	CORENO	1	280	150	12,0	0,50	4,20
MASSELLO	CORENO	1	280	150	10,0	0,42	4,20
MASSELLO	CORENO	1	280	150	8,0	0,34	4,20
MASSELLO	CORENO	1	270	160	11,0	0,48	4,32
MASSELLO	CORENO	1	250	150	10,0	0,38	3,75
MASSELLO	CORENO	1	250	130	15,0	0,49	3,25
MASSELLO	CORENO	1	240	140	11,0	0,37	3,36

MASSELLO	CORENO	1	180	140	15,0	0,38	2,52
MASSELLO	CORENO	2	150	150	9,0	0,41	4,50
MASSELLO	CORENO	6	150	30	9,0	0,24	2,70
MASSELLO	CORENO	2	130	30	25,0	0,20	0,78
MASSELLO	CORENO	1	120	35	25,0	0,11	0,42
MASSELLO	CORENO	18	115	25	14,5	0,75	5,18
MASSELLO	CORENO	33	110	35	5,5	0,70	12,71
MASSELLO	CORENO	30	100	40	6,0	0,72	12,00
MASSELLO	CORENO	28	100	9	6,0	0,15	2,52
MASSELLO	CORENO	31	80	35	3,0	0,26	8,68
MASSELLO	CORENO	22	40	30	4,0	0,11	2,64
MASSELLO	CORENO	300	40	10	9,0	1,08	12,00
MASSELLO	CORENO	850	30	15	4,5	1,72	38,25
						9,78	132,17

MATERIALE VARIO PRESENTE IN AZIENDA

15,00

15,00

MATTONELLE	CORENO	10	180	40	3,0	0,22	7,20
MATTONELLE	CORENO	96	120	35	3,0	1,21	40,32
MATTONELLE	CORENO	40	90	25	4,5	0,41	9,00
MATTONELLE	CORENO	16	80	30	8,0	0,31	3,84
MATTONELLE	CORENO	338	60	30	4,5	2,74	60,84
MATTONELLE	CORENO	665	60	30	2,0	2,39	119,70
MATTONELLE	CORENO	104	50	35	4,0	0,73	18,20
MATTONELLE	CORENO	4254	50	30	2,0	12,76	638,10
MATTONELLE	CORENO	110	50	25	3,5	0,48	13,75
MATTONELLE	CORENO	550	50	25	1,5	1,03	68,75
MATTONELLE	CORENO	986	40	40	2,0	3,16	157,76
MATTONELLE	CORENO	180	40	20	3,5	0,50	14,40
MATTONELLE	CORENO	1301	40	20	4,0	4,16	104,08
MATTONELLE	CORENO	1056	40	20	2,0	1,69	84,48
MATTONELLE	CORENO	500	40	20	1,5	0,60	40,00
MATTONELLE	CORENO	183	37	37	4,5	1,13	25,05
MATTONELLE	TRAVERTINO	70	35	35	3,0	0,26	8,58
MATTONELLE	CORENO	150	30	30	4,0	0,54	13,50
MATTONELLE	CORENO	941	30	30	2,0	1,69	84,69
MATTONELLE	CORENO	480	30	30	1,0	0,43	43,20
MATTONELLE	CORENO	920	30	15	1,5	0,62	41,40
MATTONELLE	CORENO	920	30	10	3,0	0,83	27,60
MATTONELLE	CORENO	264	25	25	3,0	0,50	16,50
MATTONELLE	CORENO	320	20	20	3,0	0,38	12,80
MATTONELLE	CORENO	1805	20	20	1,5	1,08	72,20
						39,85	1.725,94

TOTALI 106,02 2.853,46

B) BENI AFFERENTI LA SEDE ESTRATTIVA DI CORENO AUSONIO

B.1) IMMOBILI

- 1) TERRENI COLTIVATI A CAVA Foglio 14, mappali nn. 97, 353, 347, 102, 143, 144, 104, 145, 105, 147, 148, 150 e 446 del N.C.T. per una superficie totale catastale di 35.912 mq.
- 2) TERRENI A VOCAZIONE ESTRATTIVA Foglio n. 14, mappali 106-107- 110, 146, 151, 19, 20 e 316 e Foglio n. 9, mappali 116, 352, 120, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528 e 529, per una superficie totale catastale pari a 56.454 mq.

B.2) IMPIANTI E MACCHINARI

In loco sono stati rilevati i seguenti impianti e macchinari:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]
- 14) [REDACTED]
- 15) [REDACTED]
- 16) [REDACTED]

B.3) GIACENZE DI CAVA

- 1) MATERIALI E SCARTI DI CAVA

2. RICOGNIZIONE FISICA DEI BENI COMPRESI NEL CONCORDATO

Le indagini effettuate sopralluogo sono state eseguite i giorni 01.03.2013, 13.03.2013, 20.03.2013, 27.03.2013 e 04.04.2013 e sono consistite nell'ispezione dei seguenti beni mobili ed immobili:

- ❑ Cava di calcare e terreno estrattivo in Coreno Ausonio (Fr);
- ❑ Opificio industriale e relativo terreno a servizio in Ausonia (Fr);
- ❑ Beni mobili (macchinari, veicoli, attrezzature, ecc. presenti in stabilimento e in cava).

A seguire si riporta una descrizione degli immobili e una schedatura delle attrezzature.

2.1) CAVA DI CALCARE E TERRENO ESTRATTIVO IN CORENO AUSONIO

La cava di cui trattasi è una cava di calcare da taglio nel Comune di Coreno Ausonio (Fr), alla località Piagnano, distinta al Catasto Terreni (N.C.T.) del comune di Coreno Ausonio al Foglio di mappa n. 14, mappali 97, 353, 347, 102, 143, 144, 104, 145, 105, 147, 148, 150 e 446 della superficie complessiva catastale pari a 35.912 mq (3 ettari e 5.912 mq).

In allegato viene riportata la mappa catastale, mentre nella presente relazione viene riportata la fotografia aerea dei beni.

Per ciò che concerne il terreno estrattivo in Coreno Ausonio, questo, pur agricolo, può essere destinato ad attività estrattiva, previa approvazione di un idoneo piano di coltivazione e rilascio di relativa autorizzazione.

Infatti detto appezzamento è ubicato all'interno del bacino del "Perlato Royal" di Coreno, ed è distinto al Catasto Terreni (N.C.T.) del comune di Coreno Ausonio al Foglio di mappa n. 14, mappali 106, 107, 110, 146, 151, 19, 20 e 316 e al Foglio di mappa n. 9, mappali 116, 352, 120, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528 e 529, per una superficie totale catastale pari a 56.454 mq (5 ettari e 6.454 mq).

Anche per tale terreno in allegato vengono riportate la mappa catastale e le visure.

Si segnala, per quanto rilevato agli atti del concordato e per completezza di informazione, che sui terreni ubicati in Coreno Ausonio, risulta iscritta un'ipoteca legale per complessivi €18.334,78 (di cui Euro 9.167,39 relativi alla quota capitale, iscritta il 04.11.2003 al n. 4345 di formalità a favore del Concessionario Riscossione Tributi della provincia di Frosinone).

Sui medesimi beni risulta altresì iscritta un'ipoteca legale per complessivi €507.788,00, di cui €

253.894,00 per sorte capitale, iscritta il 01.08.2007 al n. 6368 di formalità a favore di [REDACTED]

In ordine alle caratteristiche della cava come ravvisabili all'ispezione, si rileva che la coltivazione ha sinora riguardato le porzioni meno pregiate essendo stata interessata prevalentemente la parte superiore del fronte di scavo (cappellaccio e strato immediatamente sottostante), rimanendo il cuore della cubatura estraibile in sito, disponibile per l'eventuale prosieguo dell'attività.

Peraltro l'esame del piano di coltivazione e, soprattutto, dei disegni allegati mostra una altezza media del giacimento nelle due direzioni pari a 26 metri, per una cubatura totale all'origine pari ad oltre 900.000 metri cubi, dei quali, *ictu oculi*, si ritiene sia stata sinora estratta al massimo una cubatura pari al massimo al 20%-25% del totale.

Una valutazione esatta avrebbe potuto farsi solo a fronte di tempi di indagine molto più dilatati rispetto a quelli concessi dal G.D. e anche a fronte di costi rilevanti, dovendosi procedere, come le linee guida¹ oggi più attendibili in materia consigliano, a una metodologia di riferimento costituita da una campagna di rilevamenti aerofotogrammetrici. Ad ogni buon conto, per quella che è la stima visiva, la percentuale di cubatura estraibile rende la cava particolarmente appetibile, poiché ancora suscettiva di uno sfruttamento intensivo e prolungato.

Attualmente la cava può essere oggetto di lavorazione – pur senza l'uso dell'esplosivo - grazie alla proroga temporanea concessa dal Comune di Ausonia, con validità fino al 11.05.2015 e comunque nelle more del perfezionamento della richiesta da parte della Commissione Regionale Cave, come risulta dal provvedimento del 28.10.2012 prot. 6604, riportata in allegato.

Si segnala, comunque, che successivamente a tale provvedimento e nelle more della definizione della pratica Regionale, la stessa Regione Lazio, con provvedimento prot. 61269 del 25.03.2011 riportato in allegato, ha chiesto alla ditta [REDACTED], alcuni chiarimenti ed integrazioni alla richiesta di proroga dell'esercizio dell'attività, che risultano a tutt'oggi non forniti e che, comunque, in caso di riattivazione dell'esercizio dell'attività, dovranno essere oggetto di regolarizzazione al fine di poter dare ultimazione all'iter della richiesta.

L'ispezione ha fatto rilevare la presenza di un manufatto a semplice elevazione, evidentemente a servizio dell'attività di cava, che non risulta provvisto di regolarizzazione urbanistica.

¹ Linee Guida per il rilevamento topografico e batimetrico delle aree di cava – Provincia di Milano – Maggio 2000

2.2) OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN AUSONIA

Trattasi di opificio industriale adibito alla lavorazione del marmo sito in comune di Ausonia e distinto – unitamente all'intero lotto circostante di terreno a servizio - in Catasto Terreni del Comune di Ausonia (N.C.T.) al foglio di mappa n. 6, ai mappali 173, 644 e 645 di superficie complessiva pari a 9.057 metri quadrati. In allegato viene riportata la mappa catastale e nel corpo della presente la fotografia aerea dei beni, oltre diverse rappresentazioni fotografiche del complesso produttivo. Si segnala, per quanto rilevato agli atti del concordato e per completezza di informazione, che detto immobile risulta pignorato dal [REDACTED] con atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone il 02.11.2000 al n. 14846 di formalità.

Il complesso immobiliare industriale è costituito da tre corpi di fabbrica regolarmente assentiti e accatastati oltre una tettoia in adiacenza alla facciata posteriore non denunciata. Il fabbricato principale è costituito da un capannone industriale con struttura portante in acciaio e copertura curvilinea ad arco, che presenta una superficie coperta pari a 640 metri quadrati regolarmente assentiti con licenza edilizia n. 20 del 22.03.1975, concessione edilizia n. 6 del 21.01.1980 e concessione edilizia in sanatoria n. 17 del 08.05.1996 e provvisto di Certificato di Agibilità del 18.07.1996.

Gli altri due manufatti sono costituiti da una struttura metallica tipo box della superficie coperta di circa 110 mq e da una tettoia laterale metallica in adiacenza al capannone principale, della superficie coperta di 136 metri quadrati, al di sotto della quale sono ubicati diversi macchinari relativi al ciclo produttivo. Il compendio immobiliare è immediatamente raggiungibile dalla S.S.V. Cassino-Formia, trovandosi ubicato in prossimità dello svincolo di Ausonia.

È destinato, per la maggior parte della sua superficie, alla produzione dei lavorati finiti e solo per una piccola superficie – circa 30 metri quadrati - destinato a locali ufficio e locale operai.

All'esterno del capannone, sull'area di pertinenza, sono presenti il carro ponte, le attrezzature, i veicoli utilizzati in azienda e le macchine e dotazioni ricoverate sotto le tettoie relative alle fasi del ciclo produttivo afferenti i prodotti finiti. Sono inoltre presenti sul terreno circostante le giacenze di lavorati e semilavorati rilevate dal C.T.U.. Le condizioni di manutenzione del capannone sono buone per ciò che concerne la componente strutturale. Interventi manutentivi ordinari sono

necessari (manutenzione e riparazione dei vetri, delle tinteggiature e, soprattutto, della copertura).

In ordine alla copertura va segnalato che, per quanto riguarda il capannone principale, questa risulta essere in elementi in cemento amianto di cui, per il mediocre stato d'uso, si rende necessario un intervento di bonifica al fine di eliminare la possibilità (oggi concreta) di emissione in atmosfera delle fibre di amianto. A proposito della scelta del tipo di intervento (che ha ovviamente ricaduta sulla stima dell'immobile) si rende necessario riferire in merito ai seguenti tre punti:

a) Sullo stato del cemento amianto presente sulle coperture degli immobili pignorati

b) Sull'eventuale rilascio di fibre nell'aria

c) Sulla necessità di ricorrere o meno ad operazioni di bonifica

Vediamo in dettaglio i tre punti.

a) Sullo stato del cemento amianto presente sulle coperture degli immobili pignorati

Lo scrivente precisa di aver verificato lo stato del materiale presente sull'immobile oggetto di pignoramento. Gli elementi sono costituiti da lastre ondulate di cemento amianto collegate per sovrapposizione e ancoraggio con viti filettate, a costituire un unico orizzonte curvilineo di copertura di diversi immobili, appoggiate su una struttura metallica di sostegno. Tale copertura in elementi di cemento amianto appare oggi non più integra, evidentemente alterata dall'azione del tempo e dalla prolungata esposizione agli agenti meteorici, come risulta anche dall'esame delle fotografie riportate più avanti nella schedatura degli elementi oggetto di accertamento.

b) Sull'eventuale rilascio di fibre nell'aria

La presenza di diversi punti di discontinuità, in più parti ove si notano rotture nel rivestimento, così come i segni di un'usura che arriva a coinvolgere le parti più profonde della struttura materica, rende chiara la sussistenza di rilascio di fibre nell'aria, pur senza ricorrere a costose indagini di verifica ambientale, inutili proprio a causa dell'evidenza materica. Tali punti di discontinuità sono rilevabili anche nelle fotografie riportate nel CD allegato e in quelle visibili nella schedatura proposta più avanti nel corpo della presente relazione.

D'altro canto il primo *step* di indagine è la valutazione visiva. La condizione del materiale delle coperture in fase di deterioramento avanzato può essere facilmente verificata anche semplicemente a vista, presentandosi in alcuni punti – nel caso di specie - consumato e rovinato.

La sola consapevolezza della mancata integrità del manto rende ragione dell'intervento manutentivo; resta comunque il fatto che, successivamente a questa fase, potrà eventualmente definirsi una pronuncia anche quantitativa, valutando la quantità di particelle rilasciate nell'ambiente dall'amianto stesso, mediante l'installazione di una serie di macchinari appositi e consultando i risultati rilevati in diverse ore della giornata.

Lo spettrofotometro, ad esempio, è uno dei congegni più utilizzati dalle imprese che operano nel settore della bonifica dell'amianto, ed è in grado di rilevare con alta precisione l'I.R., ovvero l'indice di rilascio di particelle nell'atmosfera.

c) Sulla necessità di ricorrere o meno ad operazioni di bonifica

Le operazioni di bonifica sono necessarie.

In ordine alle possibili operazioni di bonifica da porre in essere per eliminare il problema è necessaria una disamina delle metodiche operative dominanti per individuare quella che, dal punto di vista tecnico-economico, offra le migliori garanzie nel caso di specie.

Uno degli aspetti presi in considerazione, infatti, riguarda le diverse tecniche di bonifica attualmente utilizzabili. Alcune di esse sono impiegabili in più tipologie di situazioni, ma la scelta finale della tecnica da impiegare deve essere dettata, oltre che da considerazioni specificamente e puramente fisico-tecniche, anche dal crudo fattore economico.

In parole diverse l'intervento di bonifica dall'amianto tende ad essere effettuato con quella tecnica che, a fronte di una data situazione è in grado di assicurare un'accettabile affidabilità e durata degli effetti dell'intervento di bonifica, assieme alla migliore ottimizzazione dei costi che è possibile ottenere. Fermo restando, infatti, che tutte le tecniche attualmente utilizzate per la bonifica dell'amianto, garantiscono, se impiegate a proposito e ben effettuate, un'ottima affidabilità e durata, ve ne sono alcune in un certo senso "più radicali", ma i cui costi non sono talvolta giustificati.

Per questo la scelta di bonifica da adottare è decisa essenzialmente in base a tre fattori:

- situazione ambientale e del manufatto da bonificare;
- durata dell'effetto di bonifica (e frequenza dei relativi controlli periodici);
- ottimizzazione dei costi.

Le metodiche operative oggi utilizzabili nelle bonifiche ambientali da amianto sono confinabili in quattro tipologie:

- Glove bag;
- Confinamento;
- Incapsulamento;
- Sostituzione.

Vediamole in dettaglio per poter capire i motivi della scelta definitiva, che condiziona i relativi costi e quindi la stima del compendio immobiliare.

Glove Bag.

L'intervento di bonifica amianto cosiddetto "Glove Bag" è una particolare tecnica utilizzata dagli esperti del settore per rendere innocuo questo materiale, per preservare l'ambiente circostante e soprattutto per la sicurezza persone; questa metodologia è però utilizzata soprattutto per un particolare tipo di amianto: l'amianto friabile, che non va confuso con le strutture in amianto di grandi dimensioni, quali appunto le lastre in eternit adoperate per realizzare coperture di capannoni ed edifici di ogni genere, ma si trova bensì all'interno di tubazioni, caldaie, guarnizioni, serbatoi, ed anche, caso più raro, in alcuni elementi di edilizia. Il Glove Bag è dunque un tipo di intervento di bonifica amianto che viene realizzato per lavori di piccole dimensioni, quali ad esempio la bonifica di un tubo o di qualsiasi altra singola componente in cui è presente questo materiale. E' quindi evidente che tale tecnica non è riferibile al caso di specie.

Confinamento.

Altra tecnica di bonifica amianto che è possibile adottare per rendere una struttura innocua per l'ambiente circostante e per tutte le persone che vivono o semplicemente transitano nei dintorni, è sicuramente il cosiddetto "confinamento".

Tale tecnica del confinamento dell'amianto può essere adottata nel caso in cui si debbano bonificare delle strutture in amianto piuttosto ampie, quali ad esempio coperture di capannoni ed edifici di ogni genere o altre componenti edili. Attraverso il confinamento, in sostanza, si crea un rivestimento che ricopre fedelmente tutti gli elementi in amianto; in tale ipotesi il processo di sfaldatura del materiale dunque non si arresta, ma continua all'interno del rivestimento realizzato; è proprio grazie alla copertura realizzata che l'amianto viene reso innocuo, dunque è fondamentale operare nel massimo della precisione per scongiurare ogni possibile rischio. Questa soluzione ha il

vantaggio di non produrre rifiuti speciali, ma lo svantaggio di richiedere manodopera altamente specializzata e la necessità di circoscrivere esattamente il rivestimento, cosa non attuabile economicamente nel caso di specie sia per la presenza in quota, sia per l'interazione diretta della lastre con i supporti strutturali. Inoltre, bisogna che gli spazi siano abbastanza vasti da poter realizzare il confinamento, dunque deve esser possibile abbassare, ad esempio, il livello del soffitto, oppure diminuire l'area interna facendo indietreggiare dei muri. Trattandosi di interventi di edilizia a carattere speciale, inoltre, bisogna verificare che la struttura originaria sia in grado di supportare il rivestimento, specie nel caso in cui il confinamento interessi soffitti e coperture. Altro svantaggio della tecnica – pur di basso impatto nel caso di specie - è il fatto che si deve provvedere allo spostamento dalle pareti e dai soffitti di eventuali impianti elettrici, e/o altre apparecchiature installate a muro, dal momento che saranno rese inutilizzabili dal rivestimento che si andrà a realizzare. Infine lo svantaggio che l'amianto resta comunque nella sua posizione, pur confinato, con la necessità di un controllo e una manutenzione continui onde evitare che si torni ad una situazione di fibre esposte. Di fatto tutti tali inconvenienti rendono tale metodica vantaggiosamente realizzabile solo quando si presentino dei motivi per cui una vera e propria rimozione dell'amianto non possa essere eseguita.

Incapsulamento.

Tale metodica ha un principio simile alla precedente, provvedendo alla bonifica di manufatti composti di amianto senza che l'operazione comporti uno spostamento degli stessi; questa viene effettuata attraverso l'uso di due tipi di prodotti: penetranti e ricoprenti. I prodotti penetranti vengono utilizzati quando l'amianto è presente in materiali particolarmente friabili, che presentano il pericolo di poterne liberare facilmente le fibre. L'effetto che hanno sui manufatti è quello di penetrare nei materiali che li costituiscono e legare le fibre di amianto con gli altri materiali costituenti (principalmente cemento). Nel caso in cui invece l'amianto si presenti in manufatti solidi e poco friabili, si ricorre all'utilizzo di prodotti ricoprenti. Questi prodotti agiscono creando attorno al manufatto una sorta di rivestimento, che può avere spessori diversi, e che costituisce una insuperabile barriera di contenimento. In ogni caso i prodotti utilizzati in questo tipo di bonifica, devono essere conformi alle normative di legge che regolano questo tipo di attività. La conformità viene testata attraverso prove di laboratorio che misurano le seguenti caratteristiche: aderenza,

impermeabilità, resistenza a gelo e disgelo, reazione al fuoco, - resistenza all'invecchiamento accelerato, la prova sole-pioggia. Per gli interventi di incapsulamento, come per altri tipi di intervento di bonifica amianto, è necessario in ogni caso il nulla osta dell'ASL a cui allegare l'attestato di conformità per i prodotti impiegati, come da norme UNI 10687 e UNI 10686. Si tenga presente che il costo globale della bonifica, ancora più della metodica del confinamento, risente del costo della manodopera specializzata, ma soprattutto del costo manutentivo e del monitoraggio che – specie nel caso di coperture estese ed in quota – assume valori significativi. E' bene inoltre avere presente che nonostante l'incapsulamento rappresenti una ottima tecnica di bonifica dell'amianto, è comunque una soluzione meno definitiva della rimozione vera e propria, dato che mantiene comunque presente l'amianto nel luogo bonificato. Per questo motivo i siti bonificati attraverso tale tecnica devono essere sottoposti a controlli periodici che controllino lo stato e la conservazione dei prodotti utilizzati.

Rimozione e ripristino a nuovo.

Tale soluzione prevede un intervento radicale e risolutivo prevedendo la rimozione del materiale contenente amianto con personale autorizzato e qualificato, l'imballaggio del materiale contenente amianto con personale autorizzato e qualificato; il trasporto in impianto autorizzato con rilascio del certificato attestante l'avvenuto smaltimento a norma di legge; infine il servizio di fornitura e posa in opera di lastre in fibrocemento. Tale metodo risolve radicalmente il problema a costi di ordine di grandezza non molto dissimile da quelli relativi alle metodiche sopra esaminate.

Sulla scorta dell'esame e dalla valutazione del rapporto costi/benefici relativo a tutte le metodiche operative dominanti, si ritiene opportuno privilegiare - nel caso di specie - la scelta della sostituzione degli elementi in cemento amianto oggi presenti con altri nuovi in fibrocemento, con trasporto a discarica autorizzata degli elementi rimossi.

Per quanto già riportato, la bonifica che, dal punto di vista tecnico-economico, costituisce a parere dello scrivente la migliore soluzione, deve prevedere il servizio di rimozione, imballaggio, trasporto e smaltimento del cemento amianto (rifiuto speciale pericoloso) seguita da un servizio di fornitura e posa in opera di lastre in fibrocemento curvo. La superficie interessata dallo sviluppo delle lastre di cemento amianto è pari ai circa 740 mq effettivi di copertura curvilinea, compresa di cornicioni, per ciò che attiene al capannone principale e 160 mq effettivi di copertura inclinata per ciò che attiene

alla tettoia laterale, per un totale pari ad 800 mq. L'analisi di mercato ha mostrato un costo medio unitario per tutte le operazioni sopra citate pari a circa €35,00 a mq al netto di I.V.A., per un costo totale della bonifica, pari ad €35,00 x mq. 800 = €28.000,00 al netto di I.V.A., quindi un valore pari ad €33.800 al lordo di I.V.A. (secondo l'aliquota vigente).

A titolo di completezza si segnala che, nell'ambito della fornitura dei sopra citati servizi al costo presunto sopra indicato, il committente dei lavori di bonifica (che dovrà garantire per l'esecuzione dei lavori la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, per usi inerenti all'appalto) dovrà pretendere la fornitura di documentazione e metodiche operative come da elenco che segue:

- ❑ Redazione del piano di lavoro da presentare all'ASL competente per zona, ai sensi dell'art. 256 del D. Lgs. 81/2008;
- ❑ Presentazione del Piano di lavoro al Servizio di Prevenzione e Protezione degli Ambienti di Lavoro per la sede in cui verrà eseguita la bonifica, per la loro messa in programma trascorsi 30 giorni dalla ricezione da parte dell'Ente di controllo;
- ❑ Allestimento cantiere;
- ❑ Rimozione del materiale contenente amianto con personale autorizzato e qualificato;
- ❑ Imballaggio del materiale contenente amianto con personale autorizzato e qualificato, sia quello già rimosso che quello che risulta accatastato sulla corte dei fabbricati;
- ❑ Trasporto in impianto autorizzato;
- ❑ Rilascio del certificato attestante l'avvenuto smaltimento a norma di legge;
- ❑ Servizio di fornitura lastre in fibrocemento curvo;
- ❑ Servizio di posa in opera delle lastre in fibrocemento.

L'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle norme vigenti che regolano e disciplinano gli interventi di bonifica di ambienti con materiali contenenti amianto e lo smaltimento dei rifiuti prodotti nel corso delle lavorazioni lo stesso. Tutte le attività di bonifica devono essere eseguite con personale specializzato in possesso degli attestati di formazione professionale e certificato d'idoneità sanitaria, ai sensi del D.Lgs. n. 277 del 1991 e della legge n. 257 del 1992. Tutti i materiali impiegati dovranno essere rispondenti ai requisiti richiesti della normativa e l'effettuazione dei lavori dovrà avvenire utilizzando i D.P.I. conformi all'elenco inserito nel Piano di lavoro ed alle leggi vigenti.

2.3) BENI MOBILI (RIMANENZE, MACCHINARI, VEICOLI, ATTREZZATURE, ECC.)

I beni mobili da considerare nel concordato, sono quelle immobilizzazioni materiali costituite dai macchinari, dalle attrezzature, veicoli e macchine per ufficio elettroniche ed elettromeccaniche, oltre le rimanenze invendute di lavorati e semilavorati ispezionati e riscontrati dal sottoscritto C.T.U..

L'insieme di tali beni risulta essere quello elencato da pagina 3 a pagina 8 della presente relazione; tali beni sono oggetto di apposita schedatura nella quale vengono evidenziate le caratteristiche e riportate in dettaglio prese fotografiche.

3) IL CICLO PRODUTTIVO

Dalle ispezioni è risultato che l'azienda in concordato ha operato nella estrazione del marmo di Coreno e nella produzione di lavorati e semilavorati, con una gamma produttiva adeguata alle richieste del mercato, sia dal punto di vista della quantità che della diversificazione delle tipologie di prodotto.

Il tipico ciclo produttivo già praticato in azienda può riassumersi come segue:

- ❑ Estrazione dalla cava
- ❑ Taglio del blocco in lastre e/o vendita dei blocchi a terzi
- ❑ Trasformazione in prodotto finito

La prima fase ha inizio nella cava di Coreno Ausonio e consiste nella estrazione del blocco di marmo dalla parete rocciosa, con l'uso di attrezzature appropriate.

Una volta estratti i blocchi seguono due strade: in un caso i blocchi vengono venduti ad aziende terze, che si fanno carico in proprio della lavorazione e della successiva vendita, mentre nell'altro caso vengono trasportati nella sede operativa di Ausonia per le successive fasi di lavorazione.

Il processo di estrazione del marmo si suddivide in fasi ben precise ed è preceduto da una preparazione del terreno che deve prima di tutto essere disboscato e privato del *cappellaccio*, ovvero la porzione di terreno superficiale in quanto eccessivamente umido. In seguito ad accurati controlli, sul terreno vengono effettuati dei buchi profondi anche decine di metri nei quali successivamente viene collocata la carica esplosiva. Il metodo estrattivo utilizzato è denominato *a cielo aperto* a causa dell'estrazione per gradoni che favorisce un accesso più sicuro alla cava. Negli

ultimi decenni sono stati registrati dei notevoli sviluppi nelle tecniche estrattive del marmo ed anche la cava di Coreno Ausonio non è stata esente da tale evoluzione. Precedentemente si utilizzava la tecnica del filo elicoidale che sfruttava il miscuglio di sabbia quarzosa e acqua. Questa tecnica è stata sostituita da una più moderna ed efficiente, quella del filo diamantato, un cavetto dal diametro di circa 5-8 millimetri che presenta piccoli cilindri di acciaio sulla cui superficie vengono applicate delle perline di diamante sintetico. La macchina a filo diamantato serve per riquadrare i blocchi di marmo che, successivamente, vengono sollevati da appositi apparecchi di sollevamento in grado di sopportare un peso di ben 70 tonnellate e caricati su di un camion per mezzo di un escavatore e vi rimangono in attesa di essere trasportati nel cantiere per la lavorazione.

Quando i blocchi arrivano in cantiere, non sempre sono stati riquadrati, pertanto, il primo momento cantieristico è quello del taglio dei blocchi precedentemente selezionati, in lastre di diverso spessore dalle quali verrà ricavato il prodotto finito in base alle esigenze della clientela. Questa operazione, detta segazione, necessita dell'ausilio di potenti taglia blocchi e telai mono o multilama diamantata. La fase di esplosione dà vita al materiale di scarto di una cava marmifera. Questo materiale non viene assolutamente sprecato o gettato, ma viene destinato all'impiego in successive lavorazioni, anche per la produzione di pietrisco e granulati e per l'impiego in conglomerati, massicciate stradali, stabilizzati, ecc. Il materiale di scarto costituisce la percentuale maggiore del totale scavato, mentre solo il 25% rappresenta la parte buona. Tuttavia, gran parte del materiale scartato costituisce la discarica funzionale e viene riutilizzato nella cava per la costruzione di collegamenti pedonali nel cantiere, così come per forniture esterne.

La polvere di marmo è un prodotto acquistabile sul mercato in quanto componente di coloranti, intonaci, dentifrici e materie plastiche, oltre ad essere largamente impiegata nell'industria della carta, in quella chimica e farmaceutica. I materiali cosiddetti di scarto non vengono affatto gettati, ma fanno quindi parte di un importante settore del mercato.

Per ciò che concerne l'attività consistente nella trasformazione di blocchi di marmo in lastre per rivestimento di pavimenti e pareti, questa segue il ciclo produttivo che si riporta:

- ❑ *arrivo del blocco* di marmo o granito e stoccaggio dello stesso in piazzale apposito;
- ❑ *smussatura*: si tratta di una prima fase di lavorazione del blocco che ne elimina le irregolarità; ha la funzione di realizzare delle superfici piane che permettano di posizionare

- stabilmente i blocchi agevolando l'esecuzione delle fasi successive.
- ❑ *segazione*: trasforma il blocco in una serie di lastre regolari di dimensioni standard dette marmetta (1,5 cm di spessore, larghe 31 cm e lunghe circa 180 cm). L'attrezzatura utilizzata è una multi-sega circolare a diamante, che viene fatta scorrere sul blocco in presenza di acqua.
 - ❑ *lucidatura*: la lucidatura è una fase costituita da una complessa sequenza di operazioni che vengono effettuate sulle lastre grezze ottenute dalla segazione; calibratura, raffilatura, lucidatura, seguite da finitura e se necessario stuccatura.
 - ❑ *calibratura*: mediante l'uso di spianatrici diamantate riduce lo spessore delle marmette da 1,5 cm ad 1 cm. L'operazione viene eseguita su due diverse linee una per marmo, una per granito;
 - ❑ *raffilatura*: operando con dischi diamantati in presenza di acqua si ottengono marmette di forma regolare, cioè con angoli retti, e dimensioni standard.
 - ❑ *lucidatura*: l'operazione eseguita con l'impiego di mole abrasive a base di ossalato di potassio, rende la superficie lucida assicurando uno spessore di 1 cm.
 - ❑ *finitura*: consiste nella smussatura degli angoli della lastra lucidata;
 - ❑ *stuccatura*: in seguito al trattamento di finitura la lastra viene controllata per verificare la presenza di porosità, fratture, ecc. La loro riparazione si esegue con cemento bianco o colorato e con stucco, quindi dopo la pulizia, le lastre vengono lasciate essiccare per circa una settimana;
 - ❑ *rifinitura*: consiste in lavorazioni che realizzano particolari effetti superficiali, bocciardatura, la rigatura, ecc; tali operazioni possono essere effettuate mediante macchinari dotati di apposite punte o manualmente.
 - ❑ *smistamento*: le marmette lucidate vengono selezionate in base alle caratteristiche estetiche della superficie qualità, all'eventuale presenza di discontinuità o fratture che possano pregiudicarne la resistenza durante la posa ed ovviamente in base alle caratteristiche di costanza cromatica e tessitura. Alla selezione segue l'imballaggio in gusci di polistirolo ingabbiati a loro volta mediante doghe di legno su pallets.

4) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Le ispezioni hanno permesso di valutare la qualità, la quantità e le condizioni degli elementi oggetto di stima, ma non hanno certo permesso la verifica di funzionalità delle attrezzature, peraltro in fermo ormai da tempo, almeno un paio di anni.

Tutte le valutazioni sono state quindi fatte considerando le dotazioni come funzionanti al momento della dismissione ed oggi pertanto necessitanti di una procedura manutentiva approfondita e di un nuovo *start-up*.

Le indagini in loco hanno confermato in buona parte, per quanto è stato possibile appurare, la sostanziale congruità quantitativa e qualitativa del materiale rinvenuto in loco rispetto a quanto riportato nelle note sottoposte al sottoscritto con alcune variazioni, non particolarmente influenti dal punto di vista estimativo, sicuramente all'interno dell'alea propria della metodologia di accertamento, se non per quanto concerne le giacenze e i residui di cava.

Si deve segnalare per completezza che molte dotazioni minute riportate nell'inventario e costituenti utensileria soggetta ad usura (perforatori, pompe, bocciardatrici, frese manuali, pulitrici, materiale di consumo, ecc.) non sono state rinvenute in loco o, ove presenti, rinvenute in condizioni non integre e pertanto prive di alcun valore.

La disponibilità di personale presente nel momento degli accessi, personale edotto sulla produzione ed in particolare sulle dotazioni oggetto di stima, ha altresì permesso allo scrivente di poter contare su una migliore definizione e caratterizzazione dei diversi aspetti, anche meno evidenti, che concorrono all'attribuzione del più attendibile valore di stima relativo alle dotazioni in oggetto, sia dal punto di vista prettamente tecnico/tecnologico che da quello eminentemente economico.

Nelle operazioni estimative, valutando sulla scorta di tutti i parametri che influenzano il giudizio di stima (e che sono qui riportati poco avanti) il sottoscritto estimatore ha provveduto ad attribuire i valori più attendibili con l'arrotondamento all'intero (in cifra tonda), ben sapendo che le valutazioni estimative non costituiscono valori esatti, ma semplicemente il più attendibile dei valori registrabili nel mercato ordinario, entro un *range* tipico proprio dell'alea estimativa, specie in situazioni come quella in esame, ove non è nota appieno la funzionalità delle attrezzature, che si presume essere quella ordinaria tipica relativa a dotazioni di pari età e utilizzo.

E' infatti noto che, per l'alea tipica dei procedimenti estimativi (a cui nessun estimatore e nessun

mercato possono, giocoforza, sottrarsi) tali valori potranno discostarsi nel mercato ordinario dall'effettivo valore di compravendita, di una percentuale tipica anche del 20%, senza che ciò influenzi la maggiore attendibilità che oggi rappresentano i valori come più oltre determinati, scaturendo, il valore definitivo di una compravendita, non solo da aspetti puramente estimativi, ma anche dalle situazioni al contorno di ordine psicologico e di necessità e bisogni, che si instaurano tipicamente nel rapporto venditore/acquirente in relazione ai beni in vendita.

Per l'illustrazione delle singole attrezzature si rimanda al punto seguente, in cui viene esplicitata una breve disamina analitica, e una esauriente documentazione fotografica.

Si precisa altresì che le attrezzature e le macchine di officina risultano, nella maggior parte dei casi, vetuste e fuori norma.

Entrando nel merito delle singole dotazioni giova specificare proprio quegli aspetti che hanno influenzato l'attribuzione dei singoli valori. A questo proposito si segnala che, a parte casi isolati e le autovetture valutate secondo mercato specifico (Eurotax o altro), per buona parte delle dotazioni si è rilevato un marcato deprezzamento rispetto a prodotti di medesima (ove possibile) tipologia causato essenzialmente da:

- obsolescenza di alcune dotazioni dovuta a tecnologie, modalità di funzionamento e rendimenti che non sono più in linea con le caratteristiche ormai dominanti del mercato, ravvisabili in macchine dell'ultima generazione;
- specializzazione di parte delle macchine visionate presso la sede aziendale, dedicate alla specifica produzione, non sempre facilmente riconvertibili ad altra produzione; inoltre alcune macchine trovano la loro ragione di essere solo in quanto inserite in un ciclo produttivo complesso comunque finalizzato a tale produzione;
- necessità di costi aggiuntivi necessari per garantire la *ripartenza* (nuovo start-up) non solo di tipo *fisico* a causa del fermo dell'attività, in quelle dotazioni a maggior componente meccanica e in quelle con elementi che necessitano di continua manutenzione (cinghie, elementi in materiale sintetico, plastico, elastico, oli, circuiti di lubrificazione, ecc.), ma anche dal punto di vista normativo al fine di assicurare la conformità delle dotazioni e degli impianti all'attuale normativa in caso di nuova installazione in diversa sede;
- tecnologia non avanzata per alcune dotazioni, circostanza che, in un comparto fortemente

competitivo ed a basso valore aggiunto quale è oggi diventato quello della produzione oggetto di indagine, è da considerarsi non trascurabile;

- presenza di dotazioni per le quali, in rapporto ai valori intrinseci, i costi di rimozione e nuova installazione presentano criticità importanti, sia in termini di impiego di tempo che di manodopera specializzata;
- scarso aggiornamento di alcune macchine, che pur essendo ancora funzionali, risultano poco attuali sia perché non consentono un processo di produzione completamente automatizzato, sia perché richiedono un costo energetico piuttosto elevato;
- inidoneità di alcune macchine nei confronti delle attuali esigenze normative e sostanziali di protezioni antinfortunistiche vigenti sul territorio della Comunità Europea, cosa che richiederà di certo un intervento di adeguamento e *messa a norma*. Per alcune di esse, in caso di ricollocamento fuori sede, si può solo ipotizzare un avvio al mercato dell'usato su territorio extra Comunità Europea;
- minore suscettività nel mercato ordinario a causa della situazione contingente di difficoltà economica legata alla crisi congiunturale.

Tutte tali considerazioni, pur non esaustive, hanno contribuito al deprezzamento, nel mercato ordinario, delle dotazioni anche se tale deprezzamento risulta differenziato percentualmente in funzione della diversa incidenza delle sopra elencate cause su ogni singola dotazione e non appare alla prima lettura del dato globale di stima.

La maggior parte delle attrezzature manifesta una suscettività all'acquisto se integrata con le altre e nella finalizzazione della medesima catena produttiva. Solo alcune dotazioni potrebbero avere un loro interesse in contesti avulsi da quello della lavorazione del marmo.

I beni oggetto di stima, di fatto, consistono di un insieme eterogeneo in riferimento ai diversi aspetti che incidono direttamente nella valutazione estimativa. Tutti gli aspetti precedentemente evidenziati hanno concorso alla formulazione del valore delle dotazioni.

Nella sostanza, quindi, i valori economici delle singole dotazioni risultano influenzati da *Qualità, Aderenza agli standard dominanti, Stato di conservazione, Suscettività al collocamento e interesse all'acquisto, Attualità del design e del processo lavorativo, Compatibilità con impieghi di diversa natura e suscettività alla ricollocazione all'interno di altri cicli di lavorazione, Immediata*

funzionalità o start-up senza costi aggiuntivi. Altro maggiormente aderente e proprio della singola dotazione.

A seguire si riportano le schedature e relative valutazioni riferite ai beni già riportati nell'elenco da pagina 3 a pagina 8.

La valutazione del complesso è stata determinata in funzione dei parametri e delle considerazioni precedentemente esposte.

Occorre considerare che, per situazioni di contesto produttivo analoghe a quelle di specie, la situazione più vantaggiosa – la vera plusvalenza – consisterebbe solo nella possibilità di funzionalità globale del sistema nella sua attuale locazione, con la contestuale possibilità di un'immediata operatività. Infatti in caso di subentro di terzi all'attività nello stesso luogo si realizzerebbe la condizione ideale, con la possibilità di sfruttare non solo le attrezzature indicate, ma anche tutte le altre di corollario e realizzate ad hoc e perfettamente integrate nella sede che, diversamente, sono da considerarsi praticamente privi di significativo valore economico. L'acquisizione da parte di terzi dell'intera attività produttiva nella sede attuale ne configurerebbe, quindi, un dato valore.

A questo si aggiunga che parte delle attrezzature non ha una vantaggiosa suscettività economica a funzionare in altra sede per le ingenti somme connesse allo smontaggio, al trasporto, al rimontaggio, alla riparazione ed integrazione dei componenti ed al nuovo start-up con tutte le incognite del caso connesse al prolungato fermo.

Peraltro anche al solo esame visivo, alcune dotazioni appaiono non più integre, in qualche caso cannibalizzate, danneggiate e/o alterate, come si desume anche dall'esame delle relative fotografie.

Non si possono inoltre ignorare le condizioni generali di profonda crisi del settore, la sostanziale presenza sul mercato di impianti in buone condizioni e la difficoltà di immediata collocazione, che portano ad un non trascurabile abbattimento del valore dell'impianto stesso.

Di fatto, indipendentemente dalla valutazione storica e dalla valutazione d'ammortamento (che costituiscono parametri eminentemente contabili e non rappresentativi dell'attribuzione estimativa attuale) i beni sono stati stimati considerando i fattori che incidono sul loro valore di realizzo: vetustà e vita utile, stato di conservazione, grado di obsolescenza tecnico-funzionale, possibilità di reperimento di pezzi e parti di ricambio, rispetto della vigente normativa tecnica vigente (le

macchine prodotte prima del 1996 non sono più richieste né dal mercato nazionale né da quello comunitario).

Oltre a questi fattori si è dovuto tenere presente anche, e soprattutto, l'influenza della crisi economica che, ormai da lungo tempo, ha colpito tutti i settori produttivi.

Inoltre vanno considerate, con pari dignità, tutte le considerazioni sopra esposte e riportate precedentemente in dettaglio e riguardanti i fattori che influenzano direttamente ed indirettamente la suscettività all'acquisizione delle dotazioni.

Si tenga poi conto che i macchinari industriali vanno incontro ad un notevole deprezzamento con il passare del tempo (a ridosso dei 10 anni di vita il deprezzamento può arrivare al 90%) ferma restando inoltre l'ipotesi di perfetta funzionalità che né il commissario giudiziale ha potuto garantire, né si è potuta verificare in sito. In sostanza, quindi, lo studio effettuato è stato finalizzato a fornire il *Valore di Mercato delle Immobilizzazioni Materiali* di pertinenza della società in concordato.

Ove per "*Immobilizzazioni Materiali*" si intende l'insieme costituito da macchinari ed impianti specifici, impianti di servizio, attrezzature generali e speciali tutti legati al ciclo produttivo dell'azienda, mentre per "*Valore di Mercato*" si intende il più probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita dei beni, alla data di riferimento della stima, in una transazione tra un venditore ed un acquirente, in presenza di un mercato caratterizzato da domanda e offerta.

Il Valore di Mercato delle Immobilizzazioni Materiali è stato determinato nell'ipotesi di vendita in blocco, con i beni intesi messi in vendita per il ripristino dell'intero ciclo produttivo, procedendo alla stima dei beni in ipotesi di vendita in continuità d'uso (Valore di Corrente Utilizzo).

Nel valore finale indicato è stato anche considerato il deprezzamento conseguente al mancato rispetto dei macchinari nei confronti dei dettami normativi più recenti in tema di igiene e sicurezza sul lavoro. La riduzione di valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale tenendo presenti gli effetti dell'obsolescenza.

Infine ha la sua importanza anche il fatto che non sussiste alcuna garanzia sul reale/corretto funzionamento dei macchinari, né alcuna garanzia di sostituzione o modifica di componenti in caso di avaria.

5) SCHEDATURA DEI BENI OGGETTO DI ACCERTAMENTO

La schedatura seguente riguarda i seguenti tipi di beni:

- 1) IMMOBILI – 2) AUTOVETTURE – CAMION – MACCHINE;
- 3) IMPIANTI E MACCHINARI - 4) ATTREZZATURE DA UFFICIO;
- 2) GIACENZE DI CAVA

Si procede nella disamina dei beni secondo l'ordine sopra esposto.

5.1) IMMOBILI

Sede di Ausonia:

- ❑ Terreni foglio 6, mappali nn. 173, 644 e 645 per un totale di 9.057 metri quadrati.
- ❑ Fabbricati foglio 6, mappale n. 173.



Nella fotografia soprastante si nota il complesso produttivo in Ausonia. Il capannone industriale è sito in posizione centrale rispetto al terreno circostante, che viene quasi totalmente utilizzato per lo stoccaggio dei materiali lavorati e semilavorati, per alcune fasi di lavorazione e per spazi di manovra. Si noti la vicinanza con lo svincolo della S.S.V. Cassino-Formia. A seguire foto rispettivamente del capannone e del contesto, dell'interno del capannone, della struttura adiacente in lamiera metallica, della adiacente tettoia metallica e particolari della copertura in lastre di eternit.







Sede di Coreno Ausonio:

- 1) TERRENI COLTIVATI A CAVA di cui al Foglio 14, mappali nn. 97, 353, 347, 102, 143, 144, 104, 145, 105, 147, 148, 150 e 446 del N.C.T. per un valore della superficie totale catastale pari a 35.912 mq.
- 2) TERRENI A VOCAZIONE ESTRATTIVA di cui al Foglio n. 14, mappali 106-107- 110, 146, 151, 19, 20 e 316 e al Foglio n. 9, mappali 116, 352, 120, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528 e 529, per un valore della superficie totale catastale pari a 56.454 mq.

Detti beni sono in parte pervenuti alla ditta [REDACTED] per strumento atto pubblico del 25 maggio 1989, rogante Notaio Tuccari Carlo Fede in Roma, su altri sussistono catastalmente riserve in atti intermedi. Il terreno coltivato a cava di calcare da taglio di cui trattasi è uno dei siti estrattivi del bacino del Perlato Royal di Coreno Ausonio, così come i terreni agricoli a vocazione estrattiva per i quali, però, l'effettiva coltivazione è subordinata all'acquisizione della relativa autorizzazione. Autorizzazione che è invece stata rilasciata per i terreni attualmente oggetto di coltivazione, in data 7 aprile 1990 al protocollo n. 1030 del Comune di Coreno Ausonio.

Oggi, pur in presenza di fermo attività, è vigente una proroga temporanea quinquennale all'attività estrattiva – pur senza l'uso di sostanze esplosive - rilasciata dal Comune di Coreno Ausonio nel 2010.

Il valore venale della cava, come esplicitato all'apposito capitolo, è stato determinato in considerazione della potenzialità ancora disponibile rispetto al piano di coltivazione approvato, i cui disegni sono riportati in allegato.

Oltre i terreni direttamente interessati dall'attività estrattiva, nel ricorso la [REDACTED] ha incluso anche dei terreni a potenzialità estrattiva, censiti in catasto come Bosco, Uliveti e Pascolo.

La loro destinazione d'uso e, soprattutto, l'ubicazione all'interno del perimetro del bacino del Perlato Royal di Coreno Ausonio, li rende interessanti dal punto di vista estimativo, per la loro suscettività ad impiantarvi nuove attività estrattive, previa acquisizione di una autorizzazione alla coltivazione.

A seguire si riportano fotografie illustranti scorci della cava e, per maggiore dettaglio, una fotografia aerea dell'area già interessata dall'attività estrattiva.





5.2) AUTOVETTURE – CAMION – MACCHINE

Si riportano, a seguire, voce per voce i veicoli rilevati, con la descrizione testuale e l'immagine fotografica. La valutazione del complesso è stata determinata in funzione delle quotazioni di mercato degli autoveicoli, pur se i singoli valori risultano irrisori sia per la percorrenza eccessiva degli autoveicoli, sia per l'età che per il loro stato.

Si procede alla schedatura dei seguenti veicoli:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Sede di Ausonia:

- [REDACTED]

L'automezzo è stato erroneamente indicato come [REDACTED] nella scheda di inventario, ma in realtà di tratta di [REDACTED]. La targa [REDACTED].

Si presenta in stato di abbandono, pur se i proprietari hanno assicurato la perfetta funzionalità. In particolare l'interno appare *cannibalizzato* in alcuni componenti. In ogni caso, necessità di idonea manutenzione. Il chilometraggio rilevabile dalla strumentazione di bordo è pari a soli 45.761 km.





□

[Redacted]

E' un veicolo tipo *pick-up* targa [Redacted] di colore bianco di cilindrata 2.5 litri a gasolio.

Lo stato di manutenzione è sufficiente, a parte la tappezzeria interna dei sedili che risente dell'uso.

E' funzionante e gli strumenti di bordo evidenziano un chilometraggio pari a 200.001 km.

L'automezzo è stato immatricolato il 19.06.1998.



□

E' un veicolo tipo *pick-up* targa di colore blu di cilindrata 2.5 litri a gasolio.

Lo stato di manutenzione è discreto, a parte la tappezzeria interna dei sedili che risente dell'uso. E' perfettamente funzionante e gli strumenti di bordo evidenziano un chilometraggio pari a 253.360 km. L'automezzo è stato immatricolato il 19.06.1998.



□

E' un'autovettura modello berlina targa di colore argento metallizzato di cilindrata 2 litri con alimentazione a gasolio.

Lo stato di manutenzione è discreto. E' perfettamente funzionante e gli strumenti di bordo evidenziano un chilometraggio pari a 339.591 km.

L'automezzo è stato immatricolato il 10.02.1999.



5.3) IMPIANTI E MACCHINARI

Si riportano, a seguire, voce per voce gli impianti e macchinari rilevati, con la descrizione testuale e l'immagine fotografica. La valutazione del complesso è stata determinata in funzione dei parametri e delle considerazioni precedentemente esposte.

Sede di Ausonia:

-





□



□





□



□





□





□





□



□



□



□



□ [REDACTED]



□



□







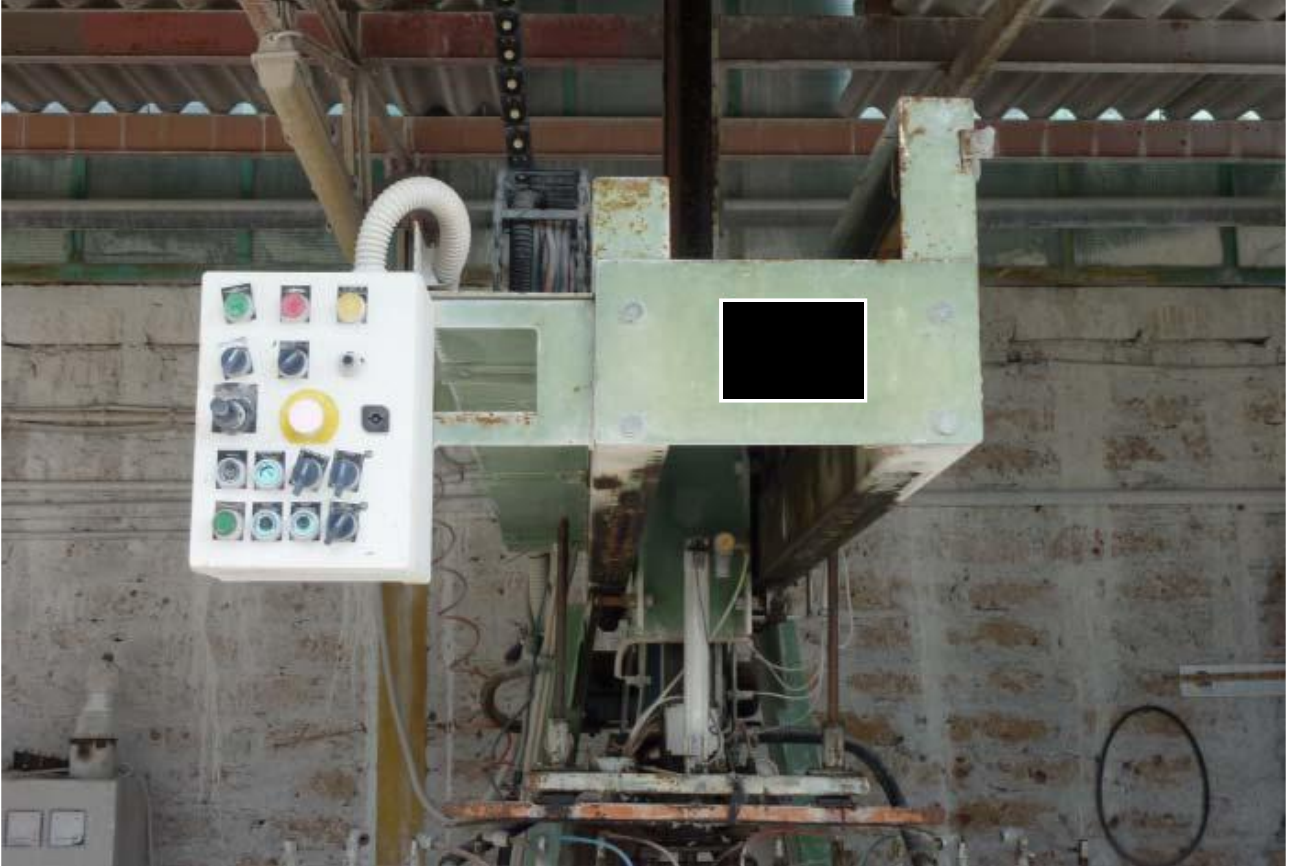
□





□







□

Il sistema di fosse biologiche posto in opera nel piazzale del complesso produttivo oggi non è visibile rimanendo interrato. Il C.T.U. ha reperito le fotografie scattate al momento della messa in opera (che si riportano a seguire) e le caratteristiche tecniche degli elementi fognari.



Il sistema è costituito da una struttura in blocchi di cemento pieno con 4 tubi di cemento armato e fossa di decantazione tipo IMHOFF, provvista di 2 coperchi diametro 150 e un pozzetto in cemento di dimensioni 40 x 40 x 40. Sono inoltre state messe in opera 3 chiusini in ghisa da 65 Kg di dimensioni quadrate 50 x 50.

□



□



□



□



□



□



□



□



□



□



Sede di Coreno Ausonio:

-





□



□



□



□



□





□





□



□





□



□



□



□



□ [REDACTED]



□



5.4) ATTREZZATURE DA UFFICIO

Si riportano, a seguire, le attrezzature d'ufficio rilevate, con la descrizione testuale e l'immagine fotografica. La valutazione del complesso è stata determinata in funzione dei parametri e delle considerazioni precedentemente esposte.

□



□ [REDACTED]



□ [REDACTED]



□ [REDACTED]



□ [REDACTED]



□ [REDACTED]



□ S [REDACTED]



□



□



5.5) GIACENZE DI CAVA***Sede di Ausonia:***

❑ Battiscopa	0,76 mc	34,86 mq
❑ Blocchi	15,82 mc	17,21 mq
❑ Copertine	0,91 mc	31,71 mq
❑ Filagne	6,73 mq	254,60 mq
❑ Cubetti	0,32 mc	5,41 mq
❑ Lastre	14,13 mc	586,84 mq
❑ Listelli	1,32 mc	66,11 mq
❑ Masselli	9,78 mc	132,17 mq
❑ Mattonelle	39,85 mc	1725,94 mq
❑ Varie	15,00 mc	

Per un totale di 106,02 metri cubi e 2.853,46 metri quadrati.

Sede di Coreno Ausonio:

- ❑ Materiali e scarti di cava

Considerati secondo quantità di inventario e ricorso, suscettivi di vendita per massicciate stradali, stabilizzati, vespai, ecc..







6) QUANTIFICAZIONE VALORE TOTALE AZIENDALE

Il valore totale aziendale risulterà pari alla somma dei controvalori economici relativi ai contributi precedenti, che vengono a determinarsi come segue:

6.1) IMMOBILI**Impianto produttivo in Ausonia e terreno circostante:**

Valore del capannone industriale:	€400,00 x 640 mq.	=	€ 256.000,00 +
Valore dei manufatti accessori:	€250,00 x 247 mq.	=	€ 61.750,00 +
Terreno circostante a servizio:	€10,00 x 8.170 mq.	=	€ 81.700,00 -
Spesa per bonifica amianto:	€35,00 x 800 mq. x 1,21	=	<u>€ 33.800,00 =</u>
	TOTALE	=	€ 365.650,00

Terreni estrattivi e a vocazione estrattiva in Coreno Ausonio:

Valore del terreno coltivato a cava:	€20,00 x 35.912 mq.	=	€ 718.240,00 +
Valore del terreno a vocazione estrattiva:	€10,00 x 56.454 mq.	=	<u>€ 564.540,00 =</u>
	TOTALE	=	€1.282.780,00

6.2) AUTOVEICOLI – IMPIANTI – MACCHINARI E ATTREZZATURE D'UFFICIO

Il valore totale delle dotazioni relative ad autoveicoli, impianti, macchinari e attrezzature d'ufficio dettagliatamente e analiticamente riportate nella sviluppata schedatura assomma in totale a:

Valore beni mobili (autoveicoli, impianti, macchinari e attrezzature ufficio) = € [REDACTED]

6.3) GIACENZE DI CAVA E DI LAVORAZIONE

Il valore totale delle giacenze tutte come rilevate dal C.T.U. e riportate nel corpo della presente relazione assomma in totale a:

Valore giacenze di cava (lavorati, semilavorati, blocchi e scarti di cava) = € [REDACTED]

6.4) VALORE TOTALE AZIENDALE

Il valore totale aziendale risulta pari a:

€ 365.650,00 + €1.282.780,00 + [REDACTED]

C) ELENCO ALLEGATI

- ❑ Schede di visura catastali ed estratti di mappa;
- ❑ Planimetria catastale opificio industriale;
- ❑ Documentazione varia reperita in corso di indagine;
- ❑ Verbali di sopralluogo;
- ❑ Nota Spese ed Onorari;
- ❑ CD completo di relazione, allegati e documentazione fotografica completa.

D) APPENDICE

Con tutto quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver assolto pienamente al mandato conferitogli e pertanto, rimanendo a disposizione per qualunque eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione, che si compone di 85 pagine dattiloscritte, compresa la presente, che viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cassino, unitamente alla nota spese ed onorari.

Sora/Cassino, lì 08.04.2013

IL C.T.U.

dott. ing. *Giovanni Rosati*

