

TRIBUNALE DI SULMONA

SEZIONE FALLIMENTARE R.G. N.5/2011

AD.RIA srl

Curatore del fallimento: Avv. Vittorio Masci

Il sottoscritto Arch. Salvatore Petrilli, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di L'Aquila al n.428 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dal Curatore del fallimento della Società AD.RIA, Avv. Vittorio Masci:

1. *"Provveda il C.T.U. alla ricostruzione del patrimonio immobiliare della società fallita, rappresentato dall'opificio industriale e dai terreni circostanti, allegando la relativa documentazione";*
2. *"Identifichi con precisione dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili oggetto di stima";*
3. *"Precisi la provenienza del bene alla fallita e se questa risulti essere unica proprietaria, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà"*
4. *"Dica lo stato di possesso del bene con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e di diritti reali che delimitino la piena fruibilità degli immobili, indicando anche*

l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento”

5. *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria”;*

6. *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, ecc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;*

7. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi; indichi altresì la destinazione urbanistica dei terreni, proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria di uno o più beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;*

8. *“Determini il valore attuale con indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, sia dell'immobile che dei macchinari in esso contenuti, distinguendone il valore”;*

9. *“Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione degli immobili e dei macchinari, per lo stato di possesso dei medesimi, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura”;*

10. *“Rilevi l’esistenza di pneumatici fuori uso quali pneumatici misti auto e camion – interi, pneumatici triturati, pneumatici interi giganti fuori sagoma, gomme piene, scarto tessile e residui di lavorazioni, che si appartengano alla società fallita, precisando le possibilità di utilizzo o la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi ed i costi da sostenere in questo secondo caso”;*

11. *“Verifichi la esistenza di eventuali opere di miglioria degli impianti realizzate dalla società affittuaria nel corso della locazione di azienda, e ne determini il valore”;*

12. *“Determini, inoltre, il più probabile valore di mercato”;*

13. *“Verifichi in particolare le ipotesi di comoda divisibilità dei beni, formando in tal caso lotti separati”;*

14. *Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché in PDF per Adobe Acrobat) – di una planimetria di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommatoria descrizione, il Comune di ubicazione, località e via, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella,*

all'estensione; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, estensione in mq), l'attuale proprietario e comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio/urbanistiche, l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"

15. "Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi comprensivo degli interni degli immobili".

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- oggetto dell'accertamento e del quesito pag. 4 ;
- svolgimento delle operazioni peritali di accertamento pag. 5 ;
- fotografia tecnica sullo stato dei luoghi pag. 5 ;
- risposta ai quesiti da pag. 7;
- note conclusive pag. 26.

Oggetto dell'accertamento e del quesito

La vertenza in questione ha per oggetto il fallimento della ditta AD.RIA. srl con sede in Pratola Peligna (AQ), in via SS 17 Km 94,700, n. REA AQ-67035; per cui si procederà alla redazione della presente relazione il cui scopo è una fotografia tecnico-estimativa dello stato dei luoghi rappresentato dall'opificio industriale e dall'intero patrimonio immobiliare in cui veniva svolta l'attività della sopramenzionata Ditta fallita.

Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'opificio sito nel nucleo industriale di Sulmona (AQ) SS17 km 94,700 e si è proceduto ad uno studio approfondito del patrimonio immobiliare attraverso un'accurata presa visione dello stato dei luoghi con rilievi fotografici e misurazioni, anche mediante strumentazione topografica idonea. Si è proceduto, altresì, alla ricerca ed all'acquisizione, presso i vari uffici, pubblici e privati, della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico affidatomi.

Fotografia tecnica sullo stato dei luoghi

Lo stato dei luoghi alla luce della visita e con i sopradescritti rilievi fotografici e topografici si presenta come una situazione di parziale abbandono che di seguito andrò a spiegare più dettagliatamente.

Trattasi di un opificio industriale, ricadente all'interno del perimetro del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Sulmona.

L'insediamento produttivo, risalente al 1978, versa in condizioni manutentive non ottimali per via del non utilizzo dello stesso da oltre un anno ed anche a causa di furti e atti vandalici, ultimo dei quali in data 23 novembre 2015 in cui sono stati sottratti cavi elettrici in rame, che hanno ulteriormente compromesso il funzionamento dei macchinari presenti nello stabilimento.

Gli stessi infatti si presentano deteriorati nonostante la recente attività di integrazione ed ammodernamento effettuata dalla società ADRIA Abruzzo

srl, che operava nei suddetti luoghi in forza di un contratto di fitto di ramo di azienda stipulato in data 20/08/2008 con la società fallita.

Alla predetta azienda conduttrice è stata intimata la risoluzione del predetto contratto di fitto di ramo di azienda in data 06/12/2011.

Il fabbricato, che era stato oggetto di interventi migliorativi, dal punto di vista degli impianti e della funzionalità, effettuati dall'Adria Abruzzo srl, si presenta oggi non in condizioni ottimali per gli infissi, il tetto, la pavimentazione ed i servizi igienici.

Le condizioni peggiorative dello stesso sono da attribuire al mancato utilizzo dello stesso ed in parte anche ad eventi nefasti, quali ad esempio l'incendio dell'estate 2014, che peraltro non ha interessato il fabbricato stesso ma solo il materiale stoccato sul piazzale posteriore dello stesso, e il furto di rame del novembre 2015.

Si fa' quindi presente che nella zona di stoccaggio del piazzale retrostante il capannone industriale sono presenti dei cumuli di rifiuti attinenti l'attività esercitata ma in seguito all'incendio sopramenzionato, dell'estate 2014, alcuni di essi sono stati messi in sicurezza da una ditta specializzata mediante la copertura con teli di materiale appropriato, previa miscelazione con sabbia, terra e altro utilizzate per lo spegnimento del materiale in combustione, per cui sulla piattaforma occupata da detti cumuli sono presenti sia delle grandi quantità di rifiuti che non potranno essere smaltite in discarica e sia i cumuli di rifiuti messi in sicurezza che dovranno per forza di cosa essere portati in discarica poiché oramai non più recuperabili dai centri di trattamento simili all'attività esercitata dalla ditta fallita.

Risposta ai quesiti n.1 e n.2

"Provveda il C.T.U. alla ricostruzione del patrimonio immobiliare della società fallita, rappresentato dall'opificio industriale e dai terreni circostanti, allegando la relativa documentazione"

"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili oggetto di stima":

Patrimonio immobiliare consistente in:

- Complesso immobiliare a destinazione industriale ubicato al Km. 94.700 della Strada Statale n° 17 per Pratola Peligna nella Zona Industriale del Comune di Sulmona (AQ).

Trattasi di un opificio industriale, sito per la maggior parte sul territorio del Comune di Pratola Peligna e nella restante parte su quello del Comune di Sulmona, ricadente all'interno del perimetro del Consorzio per lo sviluppo industriale di Sulmona; l'insediamento produttivo si occupa, o forse sarebbe meglio dire si occupava, del trattamento di pneumatici fuori uso.

Il complesso industriale è formato da un lotto esteso per complessivi 24.253 mq., in parte coperti da fabbricati, capannoni, tettoie ecc., comprendenti:

- portineria, uffici direzionali e tecnici, servizi assistenziali e reparti di lavorazione, con gli impianti generali di energia elettrica per illuminazione e forza motrice, idrica, di riscaldamento e condizionamento, telefonica, ecc.

- Piazzale-area manovra-stoccaggio merci;
- Terreno di pertinenza.

Le opere strutturali comprendono un capannone ed un corpo posto avanti per uffici, direzione, mensa e servizi igienici.

Il capannone ha una superficie lorda di circa mq. 2.378,00 con altezza interna di circa m. 10,50.

Il corpo degli uffici e dei servizi ha una superficie lorda di circa mq. 420,00 con altezza di m. 3,05 ed è costituito da un solo piano nel quale sono stati realizzati locali per la direzione, sale riunioni, uffici, nonché i locali per mensa e servizi igienici; sul fronte sud-ovest del fabbricato insiste una tettoia aperta che copre una superficie di circa mq. 355,00.

E' altresì presente una cabina elettrica di circa mq. 36,00 al servizio esclusivo del complesso.

Il piazzale scoperto, adibito ad area stoccaggio pneumatici, viabilità ed area di manovra consta di circa mq. 21.064,00.

Identificativi catastali

Terreni COMUNE CENSUARIO: Sulmona (Codice 1804)

Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
4	747		seminativo	1	00 01 80	€ 0,84	€ 0,65
4	748		seminativo	1	00 06 20	€ 2,88	€ 2,24

Terreni COMUNE CENSUARIO: Pratola Peligna (Codice H007)

Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
16	752		seminativo	2	00 74 13	€ 22,97	€ 15,31

Fabbricati COMUNE CENSUARIO: Sulmona(Codice 1804)

Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	3165	11	D/7				€ 15.493,71
16	469						
16	753		Ente urbano		00 20 13		

Risposta al quesito n.3

"Precisi la provenienza del bene alla fallita e se questa risulti essere unica proprietaria, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà"

Il 09/04/2004 la società AD.R.I.A. Adriatica Riciclaggio e Ambiente S.r.l., con atto del Notaio dott. Andrea Pastore Rep. n. 91853 Raccolta n. 13854, registrato a Pescara il 16/04/2004 al n. 1541 e trascritto a L'Aquila il 19.04.2004 ai nn. 8557 - 15706, acquistava dalla
alcuni immobili ubicati in parte nel Comune di Sulmona ed in parte nel Comune di Pratola Peligna e precisamente:

- complesso immobiliare a destinazione industriale composto da capannone, palazzina, ufficio e servizi, tettoia, cabina elettrica e centrale termica, per una superficie tra coperta e scoperta di mq. 14.027 distinto nel Catasto fabbricati del Comune di Pratola Peligna al Fg. 4 part. 747 e fg. 16 part.lle 469 e 470 (ora rispettivamente fg. 4 part. 3165 sub. 11 graffate a fg. 16 part.lle 469 e 753 - bonifica identificativo catastale), categoria D/7, rendita catastale di € 15.493,71; mentre l'area scoperta per complessivi mq. 10.226 è riportata in Catasto Terreni parte nel Comune di Pratola Peligna al fg. 16 part.lle 752 e 753 e parte nel Comune di Sulmona al fg. 4 part. 747 e 748; (cfr. visure catastali e planimetria allegati). Si precisa che alla società committente la particella distinta in Catasto Terreni del Comune di Pratola Peligna 16 part. 752 di mq. 7.413 è pervenuta per atto del Notaio dott. Cesira De Michele Rep. n. 23683 Raccolta n. 8784, registrato a Sulmona il 29.12.2003 al n. 576 e trascritto a L'Aquila il 31.12.2003 ai nn. 25172 – 4606.

Risposta al quesito n.4

“Dica lo stato di possesso del bene con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e di diritti reali che delimitino la piena fruibilità degli immobili, indicando anche l'eventuale anteriorità alla trascrizione del fallimento”

L'intero complesso industriale in questione risulta attualmente occupato, in

quanto alcuni ex dipendenti di AD.RI.A. s.r.l., in data 29.07.2008 hanno rilevato l'attività della sopracitata con contratto di affitto di azienda del 20.08.2008 assumendo i dipendenti di quest'ultima; la società AD.RI.A. Abruzzo, questo il nome della nuova società, aveva sede al Km. 94.700 della Strada Statale n° 17 per Pratola Peligna nella Zona Industriale del Comune di Sulmona (AQ) C.F. 01753190667, ed occupa l'immobile in disamina nonostante il recesso dal fitto di azienda notificato in data 06/12/2011; di fatto l'attività sopracitata si è protratta fino a qualche mese prima del sopramenzionato incendio dell'estate 2014 nonostante anche una sospensiva dell'autorizzazione del 19.01.2012 con prot. 13561 da parte dell'Amministrazione Regionale.

Il contratto di affitto di azienda, datato 20.08.2008, è anteriore alla trascrizione del fallimento avvenuta con sentenza del 6/12.10.2011.

Risposta al quesito n.5

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria”

Dalle indagini svolte, meglio illustrate nella risposta relativa alla legittimità urbanistica degli immobili, ho verificato che non risultano atti relativi a

formalità, vincoli o oneri che rimarranno in capo alla consistenza immobiliare oggetto del presente quesito.

Risposta al quesito n.6

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, ecc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”

In riferimento ai beni esecutati, risultano le seguenti formalità non opponibili dall'acquirente:

- N.2 DUE IPOTECHE VOLONTARIE DI PARI GRADO ISCRITTE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI L'AQUILA IN DATA 12 LUGLIO 2004 AL N.PART. 3248 PER EURO 1.200.000,00 A FAVORE DELLA BMPS BANCAVERDE S.P.A.B. CON SEDE IN FIRENZE ED AL N. PART. 3249 PER EURO 1.200.000,00 A FAVORE DELLA BANCA TOSCANA S.P.A.B. CON SEDE IN FIRENZE;
- UNA IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI L'AQUILA IN DATA 30/03/2007 AL PART. 2669 PER EURO 950.000,00 A FAVORE

DEL BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.B., SEDE
VERONA

In allegato alla presente relazione si riportano le ispezioni telematiche.

Lo scrivente non è tuttavia in grado di stabilire, l'importo del mutuo residuo
alla data di dichiarazione del fallimento.

Risposta al quesito n.7

*"Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, nonché della
esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi; indichi altresì la destinazione
urbanistica dei terreni, proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per
l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea
planimetria di uno o più beni, alla redazione e/o alle correzioni opportune
all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate"*

La verifica della regolarità urbanistica ha portato i seguenti risultati:

- Licenza edilizia n. 66 del 30/07/1976;
- I Variante del 02/08/1977;
- II Variante del 22/05/1978;
- III Variante del 08/06/1982;
- Abitabilità: Autorizzazione di agibilità del 19/09/1980;
- Permesso di costruire a titolo oneroso: n°3 del 03/02/2004;

- Conformità: Allineata al progetto;
- Destinazione Urbanistica: Zone industriali dei Comuni di Sulmona e Pratola Peligna.

Non risultano quindi difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato.

Risposta ai quesiti n.8, n.9 e n.10

“Determini il valore attuale con indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, sia dell’immobile che dei macchinari in esso contenuti, distinguendone il valore”

“Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione degli immobili e dei macchinari, per lo stato di possesso dei medesimi, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura”

“Rilevi l’esistenza di pneumatici fuori uso quali pneumatici misti auto e camion – interi, pneumatici triturati, pneumatici interi giganti fuori sagoma, gomme piene, scarto tessile e residui di lavorazioni, che si appartengano alla società fallita, precisando le possibilità di utilizzo o la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi ed i costi da sostenere in questo secondo caso”;

L’insediamento produttivo, risalente al 1978, versa in mediocri condizioni manutentive; allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni non ottimali: gli infissi, la pavimentazione ed i servizi igienici, la copertura e la

tettoia in genere necessitano di opere di manutenzione straordinaria; la pavimentazione esterna esistente risulta in alcuni punti sconnessa ed ammalorata; gli impianti sono in genere da revisionare, ovvero da integrare ed ammodernare.

Relativamente al fabbricato il calcolo della superficie commerciale è avvenuto secondo i criteri di computo dettati dalla Norma UNI 10750, pertanto in considerazione delle superfici lorde, con parametrizzazione delle superfici degli accessori quali la tettoia, la cabina elettrica ed il piazzale manovra e stoccaggio merci.

Ai fini della valutazione viene adottato il metodo comparativo che, come è noto, consiste nell'applicazione di un prezzo unitario riferito al parametro "metro quadrato", in riferimento all'oggettivo valore del bene accertato in base ad una indagine comparativa.

Il prezzo è determinato pertanto attraverso raffronti con unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche di quella in esame, con dovuto riferimento alla zona ed alle caratteristiche di cui innanzi, escludendo il riferimento ad elementi integrativi o correttivi della situazione attuale.

Da indagini esperite dal sottoscritto nel Comune di Sulmona ed informazioni assunte anche presso locali agenzie immobiliari, risulta che il valore di immobili del genere oscilla attualmente:

- tra € 12 ed € 14 al mq. per il terreno;
- tra € 500,00 ed € 700,00 al mq. di superficie lorda convenzionale per il fabbricato.

Fabbricato ed aree scoperte annesse

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda mq.</u>	<u>Prezzo unitario al mq.</u>	<u>Valore commerciale totale €.</u>
Capannone	2.378,00	600,00	1.426.800,00
Uffici e servizi	420,00	900,00	378.000,00
Tettoia	356,00	90,00	32.040,00
Cabina elettrica	36,00	600,00	21.600,00
Piazzale/area	21.063,00	13,00	273.819,00
esterna			
VALORE COMMERCIALE			€ 2.132.259,00

Per cui, arrotondando, abbiamo:

TOTALE STIMA IMMOBILI € 2.132.000,00

Quanto sopra determinato costituisce in buona sostanza il valore ideale dei beni trattati, ovvero la trattativa raggiungibile in condizioni normali di mercato.

Va tuttavia osservato come il mercato attuale registri per beni analoghi una battuta di arresto implicando un deprezzamento del valore stimato.

Tali circostanze derivano in realtà dalla mancanza di richiesta correlata al momento negativo che da tempo attanaglia la zona.

A questo si aggiunga che ci troviamo in una situazione di vendita giudiziaria.

Altro aspetto non trascurabile è dato dalle caratteristiche produttive proprie del complesso in esame.

Come riferito l'immobile, già adibito a ciclo di trattamento e riciclaggio di Pneumatici Fuori Uso classificati come rifiuto speciale Codice C.E.R. 16.01.03, implica la considerazione di fattori decrementativi legati alla necessità di liberare l'area dallo stoccaggio dei rifiuti attinenti l'attività esercitata, perché nel momento che questa cessa non hanno più titolo per essere ivi detenuti.

Prima degli episodi sopraccitati, incendio estate 2014 e furto dei cavi di rame novembre 2015, la situazione era in corso di miglioramento in quanto l'affittuaria AD.R.I.A. Abruzzo s.r.l. ha provveduto, oltre che ad effettuare interventi manutentivi, ovvero di miglioria e adeguamento dell'immobile, a rimuovere e smaltire una parte sostanziale dei suddetti rifiuti.

La situazione dei quantitativi di rifiuti ancora giacenti e dei relativi costi che ancora gravano sull'immobile è quindi riepilogata nella tabella che segue:

Descrizione	Ton.	Prezzo - € / Ton.	Costo
Pneumatici misti auto e camion – interi	0	200	0
Pneumatici triturati	1.800	150	270.000
Pneumatici interi giganti (fuori sagoma)	50	350	17.500
Gomme Piene	250	300	75.000
Scarto Tessile	400	180	72.000
Totale	Ton. 2.500		Euro 434.500

Seguendo lo stesso criterio delle precedenti considerazioni, fatti i debiti raffronti, tenuto dovutamente conto dei fattori decrementativi che caratterizzano il caso in esame, possiamo quindi aggiornare il valore di stima dell'immobile attraverso una decurtazione, rivisitata nella misura oggi corrispondente agli elementi di seguito riportati:

• costi stimati per lo smaltimento	=	€ 434.500,00
• mancanza di mercato e crisi del settore – 30%	=	€ 557.665,20
• <u>ipotesi di vendita giudiziaria – 15%</u>	=	€ 195.182,82
IMPORTO TOTALE RIDUZIONI	=	€ 1.187.348,00

arrotondato ad € 1.187.000,00

A tal proposito si intende però mettere in evidenza che parte dei rifiuti o pneumatici fuori uso e/o triturati appartengono alla ditta anche se non appare semplice individuarne l'esatta provenienza nel senso che non è semplice stabilire se i rifiuti accatastati ed ancora presenti sul piazzale sono esattamente dell'Adria Abruzzo oppure sono un retaggio, in parte, della ditta fallita.

Inoltre lo scrivente intende precisare che detto materiale potrebbe non essere conteggiato tra le riduzioni del valore di mercato del complesso industriale ed anzi potrebbe rappresentare finanche una risorsa qualora l'acquisto dell'immobile in questione venisse effettuato da parte di un'impresa operante nello stesso settore della fallita che potrebbe utilizzare il suddetto materiale per lavorazioni e per questo ricavarne anche un profitto, previa verifica, attraverso apposite movimentazioni ed analisi, che

il materiale stoccato sia quello visibile, e per ciò “riutilizzabile”, e cioè non contaminato da altra tipologia di rifiuti, cosa che allo stato attuale non appare in essere.

Come già precisato, trattasi di un impianto di riciclo dei pneumatici esausti mediante trattamento di riduzione volumetrica, in sostanza l'impianto utilizza pneumatici fuori uso e scarti in gomma per la produzione di combustibile e materie prime attraverso la triturazione, la granulazione e la polverizzazione degli stessi.

La lavorazione avviene in varie fasi mediante un procedimento meccanico a temperatura ambiente.

L'impianto è formato da varie parti elettromeccaniche così distinte:

1. Cabina di regia (comando e controllo)
2. Nastro di alimentazione
3. Trituratore primario completo di tramoggia idraulica
4. Nastro di uscita
5. Nastro reversibile
6. Nastro per deposito
7. Nastro di alimentazione trituratore secondario
8. Trituratore secondario
9. Nastro di uscita trituratore secondario alimentazione vaglio
10. Vaglio rotativo per selezione prodotti
11. Nastro prodotto finito

L'impianto allo stato attuale non si presenta in buone condizioni per via del sopracitato episodio del furto dei cavi di rame che ne ha compromesso il normale funzionamento già in parte "segnato" dal mancato utilizzo degli ultimi anni.

Per cui se alla data di acquisto relativa al 1997 detto impianto aveva un valore pari a £ 1.100.000.000, attualmente considerando un coefficiente di vetustà del 50% dettato anche dalla necessità di una verifica nell'eventuale ripristino della messa in funzione, qualora il furto dei cavi di alimentazione in rame non ne abbia compromesso definitivamente il funzionamento in essere, abbiamo un valore che convertito in euro risulta pari a € 284.051,30 arrotondato a € 284.000,00

STIMA MACCHINARI € 284.000,00

pertanto il presunto valore di realizzo sarà:

valore beni immobili € 2.132.000,00 – importo totale riduzioni €
1.187.000,00 + stima dei macchinari € 284.000,00
= € 1.229.000,00

**TOTALE STIMA COMPLESSO
INDUSTRIALE € 1.229.000,00**

	Risposta al quesito n.11	
	<i>“Verifichi la esistenza di eventuali opere di miglioria degli impianti realizzate dalla società</i>	
	<i>affittuaria nel corso della locazione di azienda, e ne determini il valore”;</i>	
	Come già specificato, l’insediamento produttivo, risalente al 1978, dal	
	20/08/2008 era stato concesso in fitto di azienda alla Società Adria Abruzzo	
	srl che per poter operare in discrete condizioni manutentive ha dovuto	
	provvedere a diverse attività di integrazione ed ammodernamento anche	
	perché richieste dagli organi preposti al controllo di dette attività che si	
	occupano di una materia così delicata ed importante come i rifiuti;	
	dall’analisi della documentazione consultata dal sottoscritto, agli atti del	
	presente procedimento, durante lo svolgimento dell’attività operata dalla	
	Società affittuaria, per tutta la durata del contratto, l’intero complesso	
	poteva ritenersi migliorato sotto il profilo manutentivo, impiantistico e	
	funzionale in funzione dell’attività effettuata. Durante le fasi dei	
	sopralluoghi è stato infatti possibile riscontrare l’esecuzione delle seguenti	
	opere, in conformità al contenuto della Segnalazione Certificata di Inizio	
	Attività al Comune di Pratola Peligna in data 13.07.2012 e della	
	Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio	
	presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco – L’Aquila in data	
	13.06.2013 prot. 6904.	
	- rimozione di varie tipologie di rifiuti dalle diverse aree in cui erano	
	stoccate pari a circa 3.000 mq. liberati in modo permanente;	

- rimozione di varie tipologie di rifiuti dalle diverse aree in cui erano stoccate pari a circa 3.000 mq. liberati in modo permanente;

- | | | |
|--|---|--|
| | | |
| | - realizzazione di una vasca raccolta acque prima pioggia 15 mc.; | |
| | - realizzazione piazzale in calcestruzzo esteso per circa 3.000 mq. | |
| | completo di sottoservizi vari (tubazioni raccolta acque e cavidotti, | |
| | ecc.); | |
| | - fornitura e posa di un cancello metallico scorrevole; | |
| | - rifacimento tettoia di 355 mq.; | |
| | - riparazione della pavimentazione usurata in varie zone del piazzale | |
| | per circa mq. 800; | |
| | - installazione di 4 nuovi idranti; | |
| | - realizzazione di n. 14 evacuatori di fumo e calore con apertura | |
| | permanente; | |
| | - sostituzione elementi trasparenti presso la copertura dell'edificio per | |
| | circa mq. 400.; | |
| | - realizzazione di parete doppia REI 120 di circa mq. 120; | |
| | - installazione serrande taglia fuoco ed impianto rilevamento scintille; | |
| | - installazione di rilevatori di temperatura ai due mulini. | |

Tutti questi interventi si sono resi necessari e sono anche stati imposti come obbligo alla Società che deteneva l'impianto, Adria Abruzzo, da parte degli organi di controllo, la Società affittuaria quindi ha dovuto provvedere, a proprie spese, all'esecuzione di dette opere, che sono ampiamente documentate, nonché controllate dal sottoscritto mediante il raffronto anche con le fatture e altra documentazione già agli atti ed a corredo di quanto asserito, altrimenti l'attività di trattamento di pneumatici fuori uso operata dall'Adria Abruzzo srl non poteva in nessun modo essere esercitata.

Va precisato che tali interventi, per quanto necessari, interessavano esclusivamente detta società, avendo il fallimento comunicato il recesso del contratto ben prima della Scia presentata al Comune di Pratola in data 13.07.2012 e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio presso il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco – L'Aquila in data 13.06.2013 prot. 6904.

Il valore di detti interventi si può quantificare in € 573.329,73 di cui € 389.324,40 per smaltimenti ed € 184.005,33 per interventi di migliorie ed adeguamenti dell'immobile.

Tali somme sono state desunte dalle fatture presentate dalla Società Adria Abruzzo srl, già riconosciute con sentenza del 16/05/2011 e già presenti nel fascicolo di causa, nonché a disposizione nel mio studio qualora occorresse visionarle.

Si allega a tal fine solo un prospetto riepilogativo delle spese effettuate dall'Adria Abruzzo srl, in quanto le fatture presentate sono molto consistenti.

Risposta al quesito n.12

"Determini, inoltre, il più probabile valore di mercato".

Dall'analisi della documentazione sopraccitata e dal conteggio sopraesposto il più probabile valore di mercato dell'intero complesso

industriale risulterebbe pari a € 1.229.000,00 ma come già riportato, nell'estate del 2014 il sopraccitato impianto è stato danneggiato da un incendio che ha colpito soprattutto i cumuli di rifiuti stoccati nel piazzale retrostante il capannone per cui per poter vendere l'immobile sarebbe necessario bonificare interamente l'area, sia quindi dai rifiuti presenti e non colpiti dall'incendio e sia, soprattutto dal materiale incendiato e messo in sicurezza, tramite una mescolanza con sabbia.

Il costo per suddetta bonifica, considerato che trattasi di gomma di peso 500 kg/mc mescolata con sabbia che non ne aumenta il volume ma il peso specifico sì, che non può andare a discarica se non dopo aver fatto un'analisi di caratterizzazione su base analitica dei rifiuti, e considerato anche il fatto che dato che è passato qualche anno dall'interruzione dell'attività della fallita e che quindi l'analisi di caratterizzazione andrebbe fatta anche per i rifiuti non interessati dall'incendio ma comunque ancora presenti sul piazzale ed all'interno del capannone, anche in seguito a colloqui con diverse ditte specializzate allo smaltimento di detti rifiuti, si chiede l'autorizzazione all'esecuzione di dette analisi mediante l'affidamento dell'incarico ad una ditta specializzata che sarà contattata, in nome e per conto della procedura fallimentare, da parte del sottoscritto, affinché dal riscontro di esse lo scrivente sia in grado di presentare richieste di preventivo scritte ed in maniera ufficiale, per la bonifica e lo smaltimento, alle ditte che svolgono detta attività e che, tra l'altro, sono state già adesso contattate ma che non hanno voluto rilasciare alcuna documentazione ufficiale proprio perché senza un'accurata analisi di caratterizzazione su base analitica dei rifiuti presenti all'interno del

complesso industriale, qualsiasi stima sarebbe, appunto, una valutazione non riscontrabile su dati certi come può essere, appunto, il risultato ufficiale rilasciato da una ditta specializzata in questo tipo di esame.

Risposta al quesito n.13

“Verifichi in particolare le ipotesi di comoda divisibilità dei beni, formando in tal caso lotti separati”

Alla luce delle considerazioni fatte finora e delle caratteristiche produttive proprie del complesso in esame i beni non risultano comodamente divisibili in quanto agli enormi costi da sostenere per lo smaltimento dei rifiuti lasciati in eredità dall'attività finora esercitata, andrebbero aggiunti i costi per lo svuotamento del capannone dai macchinari che allo stato attuale risultano anche inutilizzabili per via del mancato esercizio dell'attività da diverso tempo ormai e danneggiati per lo più anche dal furto dei cavi di rame avvenuto nel novembre del 2015.

Per cui lo scrivente non ritiene economicamente conveniente una ipotesi di suddivisione in lotti del complesso industriale in questione.

Risposta al quesito n.14

“Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché in PDF per Adobe Acrobat) – di una planimetria di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommatoria descrizione, il Comune di ubicazione, località e via, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, estensione in mq), l'attuale proprietario e comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio/urbanistiche, l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”

Si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Risposta al quesito n.15

“Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale – dello stato dei luoghi comprensivo degli interni degli immobili”.

Si rimanda agli elaborati fotografici allegati.

Note conclusive

Note conclusive

In conclusione, quindi, visti i luoghi, esaminati gli atti, sentita la parte, in sede tecnica si è accertato quanto segue:

• per tutti i motivi sopraesposti lo scrivente ritiene che la situazione risulta alquanto delicata e di difficile soluzione in quanto il materiale stoccato sul piazzale retrostante il capannone, sia quello messo in sicurezza che quello semplicemente accatastato per quella che doveva essere una futura lavorazione nell'ambito dell'attività esercitata, ma anche i sacchi col materiale tessile, e molto altro ancora, tutto visibile anche dal reperto fotografico a corredo della presente, risulta particolarmente influente, e di molto, nel calcolo del valore del complesso industriale in quanto tutti i rifiuti presenti andrebbero esaminati accuratamente mediante un'analisi analitica di caratterizzazione dei rifiuti proprio per stabilire la natura di essi, e soprattutto la destinazione finale al fine di una bonifica imprescindibile dell'area per un eventuale vendita.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Allega nel contempo, tutta la documentazione utile alla comprensione di
quanto sopraesposto.

Con osservanza.

(Il CTU Arch. Salvatore Petrilli)

Sulmona, li 09 - 02 - 2016

