

# TRIBUNALE DI POTENZA

## SEZIONE FALLIMENTARE



**CONCORDATO PREVENTIVO**

**DELLA**

**OGGETTO: VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLA STIMA DEI BENI EFFETTUATA NELLA DOMANDA DI CONCORDATO E NELLA RELAZIONE EX ART. 161, COMMA TERZO, L.F..**

**Giudice Delegato:** Dott. Amleto PISAPIA

**Numero R.C.P.:** 3/2018

**Commissario giudiziale:** avv. Francesco BONITO OLIVA

Potenza, li 06 Aprile 2019

**Il C. T. U.**

Ing. Roberto MISSANELLI

# INDICE

PREMESSA

CENNI SULL'AZIENDA

VALUTAZIONE ECONOMICA DEI BENI:

1. VALUTAZIONE DELLO STABILIMENTO
  - 1.1 VALUTAZIONE DEI FABBRICATI INDUSTRIALI E RELATIVA AREA
  - 1.2 VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI
  - 1.3 VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI
  - 1.4 VALUTAZIONE DELLA PALAZZINA LIMITROFA ALLO STABILIMENTO
2. VALUTAZIONE DELLA CAVA DI ESTRAZIONE
3. VALUTAZIONE DEL TERRENO AGRICOLO SITO IN POTENZA ALLA C.DA MALIGNA
4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA P.ZZA DE GASPERI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica Stabilimento - anno 2018;
- B. Documentazione fotografica dei Mezzi - anno 2018;
- C. Documentazione fotografica Cava di estrazione - anno 2018;
- D. Documentazione amministrativa relativa all'archiviazione del progetto per l'ampliamento della cava di estrazione;
- E. Quotazioni immobiliari – OMI 2° sem. 2018 – Potenza – zona c.da Lavangone;
- F. Quotazioni immobiliari – OMI 1° sem. 2018 – Potenza – zona p.zza A. de Gasperi;
- G. Annunci immobiliari 2018 – Potenza – zona p.zza A. de Gasperi;
- H. Offerta acquisto macchine – Ditta ██████ -

## PREMESSA

Il Giudice Delegato, dott. Amleto PISAPIA, su proposta del Commissario Giudiziale nella Procedura di Concordato Preventivo della [REDACTED], R.C.P. n. 3/2018, avv. Francesco Bonito Oliva, in data 20 Novembre 2018 nominava il sottoscritto Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza [REDACTED], " *Stimatore per la verifica della congruità della stima dei beni effettuata nella domanda di concordato e nella relazione ex art. 161, comma terzo, L.F.* "

3

Il sottoscritto, al fine di poter espletare il suo mandato in maniera chiara e inequivocabile, in compagnia del Commissario Giudiziale Avv. Francesco Bonito Oliva e dell'ing. [REDACTED] in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione, ha effettuato vari sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima e precisamente:

- In data 20.12.2018 presso i beni ubicati in Potenza alla C. da Lavangone;
- In data 10.01.2019 presso le sedi della [REDACTED] e [REDACTED] per la visione dei mezzi dati in conto vendita.

## CONSIDERAZIONI GENERALI

A seguito dell'incarico conferito, avente ad oggetto la valutazione della congruità della stima dei beni effettuata nella domanda di concordato e nella relazione ex art. 161, comma terzo, L.F., prima di entrare nel merito della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare che i beni oggetto di concordato sono già stati oggetto di valutazione da parte dello scrivente, giusta perizia redatta nell'anno 2015, ed inoltre che, nel lasso di tempo trascorso dal 2015 a oggi, l'**impianto di produzione** e la **cava di estrazione** hanno subito un fermo delle attività, dovuto anche alla crisi dell'intero settore delle costruzioni che continua a non invertire la tendenza negativa in atto ormai da anni.

Ciò detto, occorre evidenziare d'altro canto che, come rilevato nella precedente perizia, una delle peculiarità che caratterizza positivamente il cementificio è la vicinanza fisica tra l'impianto industriale e la cava di estrazione dell'argilla funzionale alla produzione, circostanza che consente l'abbattimento dei costi di approvvigionamento della materia prima.

Ciò premesso di seguito si riporta l'aggiornamento dell'identificazione catastale dei beni di proprietà della Società [REDACTED] e la valutazione della congruità dell'aggiornamento all'attualità della stima del più probabile valore di mercato dell'azienda "[REDACTED]".

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla luce del nuovo incarico, da aggiornamenti catastali effettuati è risultato che sono intervenute lievi modifiche ai beni di cui la Società [REDACTED] risulta intestataria, pertanto di seguito si riporta un elenco aggiornato di tali beni con la rispettiva individuazione catastale:

### STABILIMENTO SITO IN POTENZA ALLA C.DA LAVANGONE

#### COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI

- **Fg. 1 Part.IIa 898, Qual. Seminativo, classe 5, consistenza 5.842,00 mq, R.D. € 453,00 R.A. € 603,00**
- **Fg. 1 Part.IIa 840, Qual. Seminativo, classe 5, consistenza 1.170,00 mq, R.D. € 0,91 R.A. € 1,21**
- **Fg. 1 Part.IIa 213, Qual. Seminativo, classe 5, consistenza 850,00 mq, R.D. € 0,66 R.A. € 0,88**
- **Fg. 1 Part.IIa 814, Qual. Ente Urbano, Superficie 4.558,00 mq** (VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/05/2016 protocollo n. PZ0041879 in atti dal 11/05/2016 (n. 1904.1/2016))
- **Fg. 1 Part.IIa 435, Qual. Seminativo, classe 5, consistenza 738,00 mq, R.D. € 0,57 R.A. € 0,76**
- **Fg. 1 Part.IIa 899, Qual. Ente Urbano, Superficie 2.458,00 mq**
- **Fg. 1 Part.IIa 809, Qual. Ente Urbano, Superficie 16.617,00 mq**
- **Fg. 1 Part.IIa 815, Qual. Ente Urbano, Superficie 56,00 mq**
- **Fg. 1 Part.IIa 816, Qual. Ente Urbano, Superficie 15,00 mq**
- **Fg. 1 Part.IIa 817, Qual. Ente Urbano, Superficie 11,00 mq**

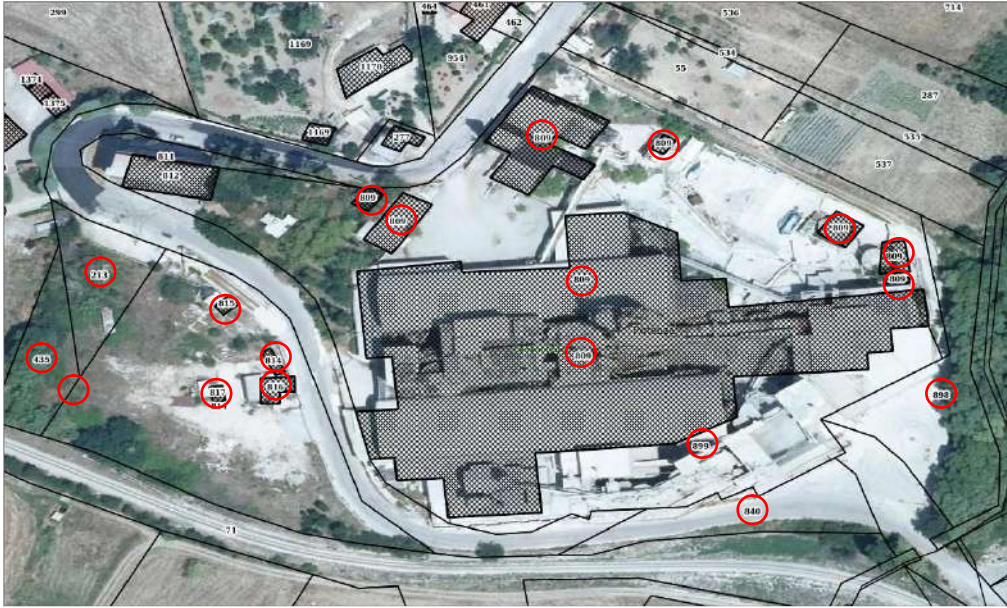
#### COMUNE DI POTENZA - CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 1 Part.IIa 214, cat. D/1 graffato alle p.lle 215, 216 sub 5, 217, 816 e 817, rendita catastale € 16.372,50,**
- **Fg. 1 Part.IIa 899, cat. D/1, rendita catastale € 11.098,50;**

Intestatario: [REDACTED] con sede in POTENZA Proprietà 1/1

In merito alla p.IIa **840** si evidenzia che la stessa, in quanto sede della S.P. n. 53 "del Tiera", risulta essere oggetto di permuta immobiliare con il Comune di Potenza e la Provincia di Potenza, in corso di definizione.

Per una migliore individuazione delle particelle sopra elencate, di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.



### PALAZZINA LIMITROFA ALLO STABILIMENTO

COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI

- **Fg. 1 Part.IIa 811, Qual. Seminativo, classe 5, consistenza 337,00 mq, R.D. € 0.26 R.A. € 0.35**
- **Fg. 1 Part.IIa 812, Qual. Ente Urbano, Superficie 290,00 mq**

COMUNE DI POTENZA - CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 231 mq, rendita catastale € 357,90.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 2, cat. B/5, classe 4, consistenza 224 mq, rendita catastale € 312,35.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 3, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 173,53.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 4, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 6, cat. A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita catastale € 74,37.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale € 266,49.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 8, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 9, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 173,53.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 10, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 12, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 173,53.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 13, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 14, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 15, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 173,53.**
- **Fg. 1 Part.IIa 219, sub 16, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita catastale € 206,58.**

Intestatario: [REDACTED] con sede in POTENZA Proprietà 1/1



Si evidenzia che il citato bene al C.F. è distinto al Fig. 1 p.lla 219 sub 1-16, mentre al C.T. è distinto Fig. 1 p.lla 812 come Ente Urbano, così come riportato nella mappa catastale e come riscontrabile dalla planimetria di seguito riportata.



p.lla 219,  
in mappa p.lla 812

6

### CAVA DI ESTRAZIONE

#### COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI

- Fig. 4 Part.lla 1368, class. Seminativo, classe 4, consistenza 119.595,00 mq, R.D. € 123,53 R.A. € 154,41
- Fig. 4 Part.lla 154, Porz. AA class. Seminativo, classe 4, cons. 29.000,00 mq, R.D. € 29,95 R.A. € 37,44
- Fig. 4 Part.lla 154, Porz. AB class. Pascolo, classe 2, consistenza 43.520,00 mq, R.D. € 24,72 R.A. € 20,23
- Fig. 4 Part.lla 971, Qual. Ente Urbano, Superficie 371,00 mq
- Fig. 4 Part.lla 1230, Qual. Ente Urbano, Superficie 353,00 mq

#### COMUNE DI POTENZA - CATASTO FABBRICATI

- Fig. 4 Part.lla 971, cat. C/2, classe 3, consistenza 215 mq, rendita catastale € 444,15
- Fig. 4 Part.lla 1230, sub 1, cat. C/2, classe 2, consistenza 452 mq, rendita catastale € 793,69

Intestatario: [REDACTED] con sede in POTENZA Proprietà 1/1

Per una migliore individuazione delle particelle sopra elencate, di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.



**TERRENO AGRICOLO SITO IN POTENZA ALLA C.DA MALIGNA**

COMUNE DI POTENZA - CATASTO TERRENI

- Fig. 4 Part.IIa 15, class. Incolto produttivo, classe U, consistenza 1.440 mq, R.D. € 0.30 R.A. € 0.15
- Fig. 4 Part.IIa 220, class. Seminativo, classe 4, consistenza 71.611 mq, R.D. € 73.97 R.A. € 92.46

Intestatario: [redacted] con sede in POTENZA Proprietà 1/1

Per una migliore individuazione delle particelle sopra elencate, di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.





## **IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA P.ZZA DE GASPERI**

COMUNE DI POTENZA - CATASTO FABBRICATI

*Immibile sito in Potenza alla p.zza Alcide De Gasperi n° 22 – Piano Primo – Ufficio con annesso locale garage*

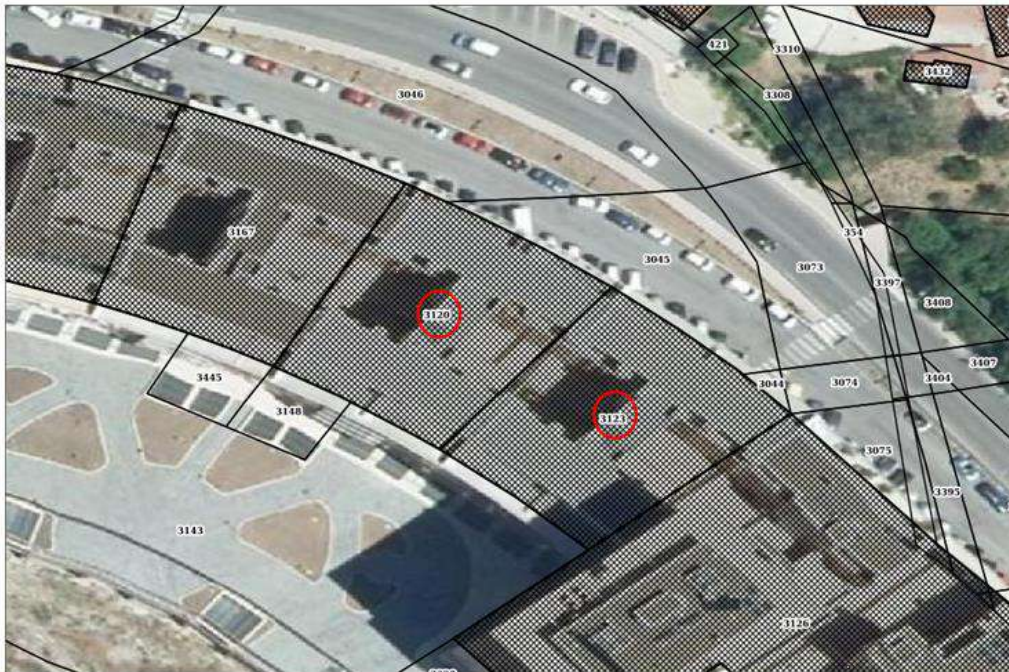
- **Fg. 48 Part.lla 3120, sub 41, graffata alla p.lla 3123 sub 42, cat. A/10, classe 4, consistenza 9 vani, rendita catastale € 2.998,03.**
- **Fg. 48 Part.lla 3123, sub 5, cat. C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita catastale € 41,94.**

*Immibile sito in Potenza alla p.zza Alcide De Gasperi n° 17 – Piano Primo – Abitazione con annesso locale garage*

- **Fg. 48 Part.lla 3120, sub 40, cat. A/2, classe 8, consistenza 3.5 vani, rendita catastale € 415,75.**
- **Fg. 48 Part.lla 3123, sub 4, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita catastale € 38,94.**

Intestatario: [REDACTED] con sede in POTENZA Proprietà 1/1

Per una migliore individuazione delle particelle sopra elencate, di seguito si riporta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.





## VALUTAZIONE ECONOMICA

Ai fini dell'espletamento del proprio incarico, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento all'attualità della valutazione del più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della [REDACTED]. Tenuto conto delle caratteristiche funzionali e strutturali, della destinazione d'uso, della conformazione e dell'ubicazione di tali beni, il sottoscritto ritiene utile raggrupparli nel modo seguente:

9

### IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA C.DA LAVANGONE

#### 1. STABILIMENTO

- ✓ Fabbricati industriali con relativa area
- ✓ Impianti Produttivi
- ✓ Beni mobili

#### 2. CAVA DI ESTRAZIONE

#### 3. PALAZZINA LIMITROFA ALLO STABILIMENTO

### IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA C.DA MALIGNA

#### 4. TERRENO AGRICOLO

### IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA P.ZZA DE GASPERI

#### 5. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE/UFFICI

Di seguito si procede alla valutazione dei singoli immobili come sopra individuati:

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN POTENZA ALLA C.DA LAVANGONE

### 1. STABILIMENTO

Prima di entrare nel merito della verifica della congruità della valutazione del più probabile valore di mercato relativa all'aggiornamento all'anno 2018, al fine di consentire al G.D. di avere un quadro di riferimento esaustivo, il sottoscritto ritiene utile condividere una serie di considerazioni che si ritengono propedeutiche alla presente stima.

Tali considerazioni nascono dalle mutate condizioni al contorno verificatesi nel periodo intercorso tra la consegna della precedente perizia, a firma dello scrivente, depositata nell'ottobre 2015, e la data odierna, che hanno interessato principalmente l'**impianto di produzione**, infatti seppur in generale tale lasso di tempo (circa 4 anni) è relativamente breve per richiedere un aggiornamento di stima, tuttavia nel caso di specie, trattandosi di impianti produttivi, il periodo trascorso, unitamente al fermo impianti, può risultare significativo.

Ciò detto, alla data odierna, a distanza di circa 6 anni dal fermo dell'impianto, il sottoscritto, effettuato il sopralluogo, gli accertamenti e i riscontri diretti tendenti a verificare le condizioni attuali dei beni e a raccogliere gli elementi necessari per la verifica di congruità della determinazione del più probabile valore da attribuire agli stessi, in merito all'**impianto di produzione** ritiene utile evidenziare che un aspetto fondamentale da considerare nella stima di un bene strumentale è quello riferito alle manutenzioni e ai relativi costi ed inoltre che le operazioni programmate o straordinarie possono consentire al bene di mantenere livelli eccellenti di operatività e di efficienza produttiva o semplicemente di conservare nel tempo un rapportabile rendimento rispetto ad apparecchiature analoghe per caratteristiche e capacità produttiva ma con un maggiore livello tecnologico e con minori costi di gestione.

Ciò premesso, esaminata la perizia di stima allegata alla domanda di concordato nella quale per tali beni è stato valutato un doppio scenario, di cui il primo relativo alla stima dell'*alienazione in sito rivalutata* e il secondo relativo alla stima dell'*alienazione singolarmente per reparti e/o sotto reparti- ad un ipotetico miglior acquirente*, il sottoscritto ritiene più congrua l'ipotesi di **alienazione in sito** in quanto, a parere dello scrivente, l'impianto è appetibile se valutato in maniera organica ossia tenendo conto dell'interazione tra macchinari, impianti, fabbricati e area di sedime, in caso contrario gli immobili, strettamente funzionali all'attività dello stabilimento e non facilmente adattabili ad altra destinazione, privati degli impianti e macchinari, risulterebbero dotati di un valore residuo inferiore ai costi da sostenere per la riconversione dell'area.

Alla luce delle considerazioni sopra fatte, si ritiene utile chiarire le ragioni di una differente valutazione relativa ai fabbricati e all'area di sedime oltre che agli impianti.

✓ **Fabbricati industriali con relativa area di sedime e pertinenziale**

In riferimento ai **fabbricati**, considerato lo stato di conservazione rilevato durante il sopralluogo e considerata la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria negli ultimi 6 anni a causa del fermo dell'azienda, circostanza che risulta significativa su immobili di età media pari a circa 60 anni, e per i quali in condizioni ordinarie si stima una vita utile di circa 75 anni, il valore residuo di tali beni risulta notevolmente ridotto rispetto a quanto stimato in precedenza.

In riferimento all'**area di sedime**, nella valutazione di tali aree bisognerà tener conto della destinazione urbanistica della stessa e precisamente *Aree per attività produttive* ai sensi del vigente RU della città di Potenza, che all'art. 62.2 delle NTA prevede:

*Nell'area occupata dal Cementificio in località Lavangone, come perimetrata sugli elaborati grafici del RU, saranno consentiti interventi volti alle necessità di adeguamento tecnologico, di riorganizzazione produttiva e di adeguamento alle norme vigenti. In tale area Il RU si attua mediante intervento diretto, con previsioni realizzative (riguardanti un insieme sistematico di interventi ricomprendenti ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuova edificazione) riportate in un progetto planivolumetrico da redigere da parte dei proponenti e da approvare da parte dell'Ufficio comunale competente.*

*L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:*

- Indice di edificabilità territoriale  $E_t = 1,0 \text{ mq/mq}$*
- Sili di stoccaggio, altezza massima  $H = \text{ml } 28,00$*
- Capannoni ed edifici a destinazione terziaria, altezza massima  $H = \text{ml } 20,00$*
- Distanza dai confini, minimo  $\text{ml } 5,00$*
- Distanza da strade e da pareti finestrate, minimo  $\text{ml } 10,00$*

*Per elementi costruttivi particolari necessari per il processo industriale, contemplati dalla Circolare n. 1918 del 16/11/1977, non è posto alcun limite di altezza, fermo restando il rispetto dei parametri di cui sopra.*

*Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di MO, MS, RE, DR.*

*Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere lo spostamento, da eseguire a cura e spese dei proponenti, del tracciato della Strada Provinciale, previa approvazione da parte del competente settore della Provincia, ed individuare le aree di standard di cui all'art. 5, punto 1) del D.L. 1444/68. Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento del complesso industriale nell'ambiente circostante, nel rispetto delle seguenti regole ambientali ed ecologiche:*

- Dar: minimo 10 in corrispondenza del VPA;*
- Da: minimo 3 in corrispondenza del VPA;*
- gli spazi pubblici pedonali ed i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in materiali pavimentanti permeabili per almeno il 50 % della Superficie.*



*Stralcio di Regolamento Urbanistico della città di Potenza*

La Tabella riepilogativa dei valori venali delle aree edificabili della città Potenza, per l'area del "Cementificio in località Lavangone", prevede un valore pari a **23,86 €/mq**.

Alla luce delle considerazioni sopra fatte, a parere dello scrivente, al fine di evitare uno smembramento dello stabilimento mediante la vendita separata degli impianti e macchinari con inevitabile privazione di un valore economico dell'area comprensiva dei fabbricati (perché difficilmente riconvertibile ad altra attività), alla data odierna l'unico scenario valido rimane quello di alienare lo stabilimento in loco e nella sua interezza e di conseguenza, considerato che il valore dei fabbricati è residuale rispetto al valore complessivo dello stabilimento, al fine di assicurare una maggior appetibilità sul mercato dello stesso, si può equiparare il valore dell'area comprensiva dei fabbricati al valore di stima delle sole aree valutate come aree edificabili, applicando quale valore unitario il valore attribuito alle stesse dalla "Tabella riepilogativa dei valori venali delle aree edificabili della città Potenza", che in via prudenziale si assume pari a **20,00 €/mq**.

Pertanto, considerato la superficie complessiva delle aree pertinenziali e di sedime dello stabilimento pari a **mq 31.482,00** (di cui **mq 12.325,00** di superficie pertinenziale [p.lle 898, 213, 811, 814 e 435] e **mq 19.157,00** di area di sedime dei fabbricati, [p.lle 899, 809,815,816 e 817]), si ottiene che il più probabile valore di mercato da attribuire a tali beni è pari a:

$$\text{mq } 31.482,00 \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 629.640,00 \text{ in cifra tonda}$$

**€. 630.000.00**



✓ **Impianti Produttivi**

In merito agli **impianti** risulta doveroso evidenziare che gli stessi già alla data della precedente stima risultavano non operativi, pertanto alla data odierna l'impianto produttivo risulta non operativo da circa 6 anni. Il "fermo impianti" per un periodo prolungato, nella fattispecie su impianti datati, determina una riduzione del valore di mercato dovuto sia alla riduzione di valore delle componenti meccaniche e sia al costo aggiuntivo da sostenere per la rimessa in funzione dell'impianto.

13

Nello specifico i costi da valutare per la ripresa funzionale dell'impianto possono essere raggruppati nelle seguenti voci:

- costi di set-up (configurazione e/o attrezzaggio)
- costi di revisione/manutenzione delle componenti meccaniche, elettriche, ecc.
- oneri di pulizia industriale (svuotamento sili di stoccaggio, smaltimento e conferimento a discarica, ecc.)

Da quanto si è potuto appurare, per impianti di basso/medio livello tecnologico, i costi di set-up hanno un'incidenza percentuale dell'ordine di 5-10% mentre quelli di revisione/manutenzione del 10-20%. Per gli oneri di pulizia e bonifica ambientale, necessari per la riattivazione degli impianti, si può confermare il valore stimato forfettariamente nella perizia di parte, pari ad €. 200.000,00.

Ciò detto il costo medio stimato per il "fermo impianti", da decurtare al valore degli impianti già stimati nella precedente relazione, in termini percentuali è pari al **25%**.

In merito alla riduzione di valore delle componenti meccaniche, in considerazione dello stato manutentivo, dell'epoca di costruzione, della tecnologia esistente e della non operatività, si ritiene congruo applicare un ulteriore coefficiente riduttivo pari al **25%**.

Tutto ciò premesso, a parere dello scrivente, confermando la metodologia di stima basata sull'alienazione in sito, l'aggiornamento all'attualità del più probabile valore di mercato attribuito agli impianti nella perizia del 2015, al solo fine di assicurare una maggior appetibilità sul mercato degli stessi e tenuto conto del difficile andamento del mercato del cemento, è valutabile applicando agli importi precedentemente determinati un coefficiente riduttivo complessivo, che ai fini prudenziali, si ritiene congruo valutarlo nell'ordine del **50%**.

In definitiva il più probabile valore di mercato attribuibile agli impianti è pari a:

**€3.270.000,00** (valore attribuito nella stima del 2015) x **50%** = **€1.635.000,00** in cifra tonda

**€. 1.600.000,00**

*È doveroso evidenziare che il permanere delle condizioni di “non operatività” degli impianti per un periodo non eccessivamente lungo, in considerazione anche della già mancata operatività da circa 6 anni, determinerà inevitabilmente una drastica riduzione del più probabile valore di mercato attribuito agli stessi.*

Tutto ciò premesso, il valore complessivo dello stabilimento, comprensivo dei fabbricati, dell’area di sedime e degli impianti, è pari a

**€. 2.230.000,00**

14

✓ **Beni mobili**

Con riferimento ai **beni mobili** si evidenzia che essi sono costituiti dalle macchine operatrici, automezzi e attrezzature informatiche connesse alle attività svolte nell’azienda.

Dall’esamina della consulenza in atti, datata settembre 2018, si è riscontrato che tali beni non sono stati oggetto di valutazione, seppure come si è potuto riscontrare durante i sopralluoghi, tali macchine come già rilevato nel 2015 risultano depositate in parte presso la [REDACTED], con sede [REDACTED], in parte presso la [REDACTED] con sede in [REDACTED], e in parte all’interno dello stabilimento sito in Potenza alla c.da Lavangone.

Le quotazioni relative alle macchine operatrici e agli automezzi depositati presso la [REDACTED] e la [REDACTED] fanno riferimento alla offerta economica pervenuta da parte della società [REDACTED] in data 15.01.2019 e 26.03.2019, mentre le quotazioni relative ai beni depositati presso lo stabilimento fanno riferimento alla rivalutazione dei valori precedentemente attribuiti.

A chiarezza di quanto detto, di seguito si riporta in forma tabellare l’elenco delle macchine operatrici e degli automezzi in carico alla Società alla data odierna e la relativa valutazione economica.

MEZZO	COLLOCAZIONE	VALORE MEDIO
Motoscopa RcmR700E	[REDACTED]	
Motoscopa RcmR2000D	[REDACTED]	
Motoscopa RcmALFA E	[REDACTED]	
Aspiratore RcmDELFINRZ TS750	[REDACTED]	
Trattore MAN - targato [REDACTED]	[REDACTED]	
Valutazione economica complessiva		<b>€ 10.000,00</b>
Fiat 160 – targato [REDACTED]	Stabilimento in C.da Lavangone	€ 1.000,00
Carrello elevatore OMXD80	Stabilimento in C.da Lavangone	€ 11.000,00
Pala gommata HITACHI 131 - targato [REDACTED]	Stabilimento in C.da Lavangone	€ 5.000,00
<b>TOT</b>		<b>€ 27.000,00</b>

In merito alle attrezzature informatiche presenti nello stabilimento, si ritiene che alla data odierna tali beni risultino privi di valore economico.

Tutto ciò premesso, il valore complessivo dei beni mobili, in via prudenziale, è pari a

**€ 27.000,00**

15

## 2. CAVA DI ESTRAZIONE

Con riferimento a tali beni, prima di entrare nel merito della verifica della congruità della valutazione del più probabile valore di mercato relativa all'aggiornamento all'anno 2018", appare utile soffermarsi sulle mutate condizioni al contorno che hanno interessato la **cava di estrazione** nel periodo intercorso tra la consegna della precedente perizia a firma dello scrivente, depositata nell'ottobre 2015, e la data odierna.

Infatti nella precedente relazione la stima si precisava che la Cava originaria, individuata in catasto al Fg.4 p.lla 1368, era oggetto di una richiesta di ampliamento dell'area da destinare ad attività estrattive, e precisamente in corrispondenza della p.lla 154 a essa limitrofa. Tale progetto aveva avuto parere favorevole da parte del Comitato Regionale per le attività estrattive nella seduta del 30.11.2010.

Nell'ambito dell'iter procedurale per il rilascio di tale autorizzazione, con nota n. 886/75AE del 4.01.2011 l'Ufficio Geologico e Attività Estrattive della Regione Basilicata, trasmetteva all'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione Basilicata il proprio parere favorevole con nota avente ad oggetto "*Istanza di autorizzazione ad effettuare lavori di coltivazione mineraria con ampliamento della cava di litotipi argillosi sita in località "S.Luca Scafarelli", in agro del comune di Potenza. Ditta* [REDACTED]", in tale nota, oltre agli "adempimenti preliminari", nelle "prescrizioni e obblighi", si rileva che tale autorizzazione ha validità per un periodo di 25 anni.

Con nota n. 143477/19AB del 9.07.2015 l'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione Basilicata trasmetteva alla Società [REDACTED] richiesta di integrazione al fine della definizione della fase di Valutazione di Impatto Ambientale sul progetto di ampliamento. Pertanto il procedimento si potrebbe concludere solo all'esito di tale Valutazione. In caso di esito positivo, conclusa l'istruttoria, verrà convocato il Comitato Tecnico Regionale per l'Ambiente (CTRA) il quale sarà chiamato ad esprimere il proprio parere sulla citata autorizzazione. Infine, all'esito di tale convocazione l'Ufficio Compatibilità Ambientale della Regione Basilicata proporrà alla Giunta Regionale la Delibera di Adozione al rilascio della citata autorizzazione, e successiva Approvazione.

In fase di valutazione della Cava, pertanto, si era tenuto conto del fatto che l'iter amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione per l'ampliamento della Cava esistente è ancora in itinere.

Al fine di aggiornare la stima di detto bene, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare delle verifiche presso l'Ufficio competente della Regione Basilicata, con lo scopo di accertare lo stato del progetto di ampliamento della cava. Da tale verifica è emerso che con nota del 31.03.2016 prot. n° 0053615/19AB, di cui si allega copia, la Regione Basilicata in persona del Dirigente dell'Ufficio comunicava, a mezzo a.r., alla Società [REDACTED], e ai vari uffici che "...essendo ampiamente trascorsi i termini temporali sopra richiamati senza che sia pervenuto alcun riscontro in ottemperanza a quanto richiesto, come già anticipato nella summenzionata nota n.0143477/19AB del 09.07.2015, si comunicava la definitiva archiviazione dell'istanza di V.I.A...".

Appurato ciò si ritiene che le considerazioni effettuate nella precedente valutazione, nella quale il più probabile valore di mercato attribuito alla Cava, per la sua particolare vocazione, era legato al progetto di ampliamento e alla dotazione di strutture e impianti di frantumazione di recente installazione, rendendo il bene più appetibile sul mercato, va rivisto alla luce di quanto riscontrato.

Ciò premesso, esaminata la perizia in atti, effettuati i sopralluoghi, ritenute valide le considerazioni e i criteri di stima già adottati per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene in oggetto, tenuto conto della criticità legata all'archiviazione del progetto di ampliamento, tenuto conto altresì che l'autorizzazione ad effettuare lavori di coltivazione mineraria nella cava, rinnovata in data 23.05.2005 ad oggi risulta scaduta ma che la stessa potrà essere rinnovata, il sottoscritto di seguito descrive le correzioni che ritiene di dover apportare in considerazione del fatto che, come riscontrabile dalla documentazione acquisita e di cui si allega copia, la superficie autorizzata che sarà oggetto di valutazione è pari a **Ha. 06.70.45** e che il volume rimanente da estrarre dalla cava autorizzata alla data del 17.11.2008 era pari **Mc. 102.279,45**.

Considerato altresì che, come riportato nella relazione tecnico economica allegata al progetto di ampliamento, il consumo medio annuo della ditta era pari a **mc. 21.436** (corrispondenti a 418.000 q.li), considerato che la cava ha operato per circa altri 4 anni dal periodo di valutazione dei volumi rimanenti, con un'estrazione media stimata in mc. 20.000,00, ne risulta che il volume residuo da estrarre e che sarà oggetto di valutazione è pari a:  $Mc. 102.279,45 - (4 \text{ anni} \times Mc. 20.000,00) = Mc. 102.279,45 - Mc. 80.000,00 = Mc. 22.279,45$ .

Pertanto, va da se che i volumi rimanenti sono pari a circa un anno di estrazione.

Ciò detto si ritiene valido adottare la metodologia di stima basata sul beneficio fondiario generato annualmente dal tasso di capitalizzazione individuato e dal periodo per lo sfruttamento.

Premesso che il Valore totale della cava **Vt** è dato dalla somma del Valore della cava **Vc**, il Valore delle strutture e impianti di frantumazione **Vi**, il Valore dei mezzi **Vm** e il Valore dell'area **Va**:

$$Vt = Vc + Vi + Vm + Va \quad \text{dove}$$

**Vc** = valore della cava



**Vi** = valore delle strutture e impianti

**Vm** = valore dei mezzi

**Va** = valore dell'area

Atteso che le criticità rilevate non influiscono su **Vi**, **Vm** e **Va**, valori che in parte saranno oggetto di decurtazione a causa del lasso di tempo intercorso tra la precedente stima e la data odierna, di seguito si riporta la rideterminazione di **Vc**,

$$Vc = \{Bf [ (q^n - 1)/r ] - K\} \times 1 / q^n$$

Considerando il periodo di autorizzazione **n = 1 anni**, considerato che l'estrazione residua è pari a **Mc. 22.279,45**, e che il prezzo medio unitario del prodotto (argilla) viene stimato pari a 0,55 €/q.le, in quanto da colloqui intercorsi con ditte operanti nel settore il valore dell'argilla frantumata è pari a 0,60 €/q.le mentre quello dell'argilla a zolle è pari a 0,50 €/q.le, pertanto operando una media tra i due valori si ottiene il prezzo medio di 0,55 €/q.le, tutto ciò considerato, la Produzione lorda vendibile annua Plv aumenta e precisamente:

- 22.279,45 mc \* 19,50 q.li/anno = 434.449,28 q.li
- 434.449,28 q.li / 1 anni = 434.449,28 q.li /anno
- Plv = 434.449,28 q.li /anno \* 0.55 €/q.le = 238.947,10 €

Ciò premesso, il Reddito netto annuo Bf, tenuto conto delle voci salari (Sa) e stipendi (St), spese per recupero ambientale (Ra), Canone regionale (C) e costi di esercizio e ammortamento macchine (Ceqm), stimati nella perizia di parte, sarà pari a :

$$Bf = Plv - (Sa + St + Ra + C + Ceqm) = 238.947,10 € - (€ 84.600,00 + 5.526,03 + 300,00 + 80.800,00) =$$

**€ 67.721,00**

Confermando i costi di progettazione e organizzazione del cantiere pari a **K = € 20.000,00**

Si perviene a un valore

$$Vc = \{€ 67.721,00 [ ( 1,03^1 - 1)/0,03 ] - € 20.000,00\} \times 1 / 1,03^1 = € 46.331,06$$

Tenuto conto che per i valori **Vi** (valore delle strutture e impianti) e **Vm** (valore dei mezzi) è opportuno effettuare delle decurtazioni dovute al fermo impianto e alla maggiore vetustà, valutate nel caso in esame pari al 25%, si ha che:

$$Vi = \text{valore delle strutture e impianti} = [€ 252.586,50 \times (1-0.25)] = € 189.439,86$$

$$Vm = \text{valore dei mezzi} = [€ 27.000,00 \times (1-0.25)] = € 20.250,00$$

$$Va = \text{valore dell'area successivo all'opera di recupero ambientale} = Mq. 67.045 \times € /mq 2.00 = € 134.090,00$$

Tutto ciò premesso il valore totale Vt della cava è pari a:

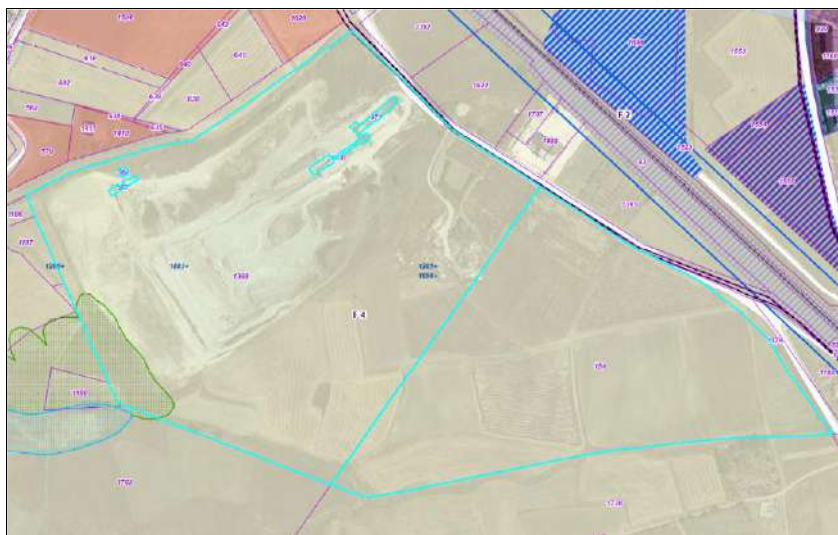
$$V_t = V_c + V_i + V_m + V_a = \text{€ } 46.331,06 + \text{€ } 189.439,86 + \text{€ } 20.250,00 + \text{€ } 134.090,00 = \text{€ } 390.110,92$$

In cifra tonda

**€ 390.000,00.**

A tale valore va aggiunto il valore residuo sia dei terreni di proprietà della società [redacted] siti in Potenza alla Località S. Luca Scafarelli, non interessati dall'autorizzazione della cava e identificati con la p.lla 1368 e sia dei terreni identificati con la p.lla 154. Ciò detto è utile precisare che tali fondi facevano parte del progetto di ampliamento della cava di estrazione, progetto che per quanto alla data odierna risulta archiviato, potrebbe essere ripresentato nel rispetto delle normative vigenti, così come confermato dai tecnici dell'ufficio competente.

Tuttavia allo stato attuale tali terreni sono classificati come *Territorio Aperto* ai sensi delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico della città di Potenza.



*Stralcio di Regolamento Urbanistico della città di Potenza*

Pertanto alla data odierna tali fondi verranno valutati utilizzando la “*Stima Sintetico-comparativa*” relativa alla consistenza vendibile delle unità immobiliari in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, considerando l'attuale destinazione dei fondi (agricolo) e tenendo presente che gli stessi potrebbero avere un valore commerciale nettamente superiore nell'ipotesi di utilizzo di approvazione futura del progetto di ampliamento.

In definitiva, tenuto conto che l'intera superficie di proprietà della Società [redacted] oggetto della presente è pari a mq. 192.839,00 e considerata la superficie già valutata pari a mq. 67.045,00, ne consegue che la superficie oggetto di valutazione è pari a **mq. 125.794,00**, e considerando la zona, le dotazioni presenti, l'estensione dei fondi, l'ubicazione, l'accessibilità, i servizi presenti, il contesto in cui esso è inserito e l'andamento attuale del mercato immobiliare della zona, il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile, in via prudenziale, è pari a **1.5 €/mq**.

Tutto ciò detto, il valore dei fondi è pari a **mq. 125.794,00 x 1,5 €/mq = €. 188.691,00 in cifra tonda**

**€. 188.000,00**

Tutto ciò premesso, il più probabile valore di mercato attribuibile ai beni individuati come CAVA Di ESTRAZIONE, comprensivi dei terreni oggetto di estrazione, degli impianti, degli immobili e dei terreni limitrofi, è pari a **€ 390.000,00 + €. 188.000,00 =**

**€. 578.000,00**

### 3. PALAZZINA LIMITROFA ALLO STABILIMENTO

In merito a tale immobile, condividendo la metodologia applicata nella perizia di parte relativa alla capitalizzazione dei redditi, e considerato lo stato di conservazione dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo, considerata la necessità di effettuare interventi radicali di manutenzione ordinaria e straordinaria, considerato il contesto in cui esso è inserito (precisamente la vicinanza allo stabilimento industriale) e atteso che allo stato attuale l'immobile risulta parzialmente locato, si ritiene congruo il più probabile valore di mercato attribuito a tale bene.

Ciò premesso, tenuto conto che i valori OMI riferiti al 2° semestre 2018 per le **abitazioni di tipo economico** riportano valori compresi tra 1,80 €/mq\*mese e 2,50 €/mq\*mese, per i **box** tra 0,8 €/mq\*mese e 1,1 €/mq\*mese, e per gli **uffici** tra 2.5 €/mq\*mese e 3.8 €/mq\*mese, considerato che allo stato attuale gli immobili locati garantiscono un canone di locazione a condizioni favorevoli ( in quanto locati a ex dipendenti del cementificio) pari a 1,7 €/mq, considerato altresì lo stato di conservazione e la scarsa domanda di locazione per tale zona, si ritiene congruo utilizzare come valore base i valori pari a **1,8 €/mq\*mese** per le abitazioni, **0,8 €/mq\*mese** per i box e **1,9 €/mq\*mese** per gli uffici. Si precisa che in merito al piano sottotetto, essendo lo stesso allo stato grezzo pertanto allo stato attuale non utilizzabile come abitazione, verrà valutato come pertinenza (soffitte) ad un valore pari a **0,50 €/mq\*mese**.

Di seguito si riportano in forma tabellare le superfici dei vari piani:

DESTINAZIONE	SUP. LORDA
P.T. GARAGE	mq 280,00
P.1. UFFICI	mq 270.00
P.2. + P.3.+P.4. ABITAZIONE	mq 270.00 * 3 = mq 810
P.Sottotetto	mq 270.00

Considerato un reddito annuo per le **Residenze** pari a (1,80 €/mq mese \*12 mesi \*810 mq) = **€ 17.496,00**, per i **box** pari a (0,80 €/mq mese \*12 mesi \*280,00 mq) = **€ 2.592,00**, per gli **Uffici** pari a (1,90 €/mq mese \*12 mesi \*

270,00 mq) = € 6.156,00, e per il **sottotetto** pari a  $(0,50 \text{ €/mq mese} * 12 \text{ mesi} * 270,00 \text{ mq}) = € 1.620,00$ , tenuto conto di un tasso di capitalizzazione pari al 5,0%, si ottiene  $V_i = 27.864,00 / 0.05 = 557.280,00 \text{ €}$ , in cifra tonda

**560.000,00 €**

Si evidenzia che tale stima, ricondotta per le rispettive destinazioni al valore in €/mq, corrisponde ad attribuire un valore di mercato alle residenze pari a circa €/mq 432,00 (€ 349.920,00 / 810 mq), ai box pari a circa €/mq 185,00 (€ 51.480,00 / 280 mq) e agli uffici pari a circa €/mq 456,00 (€ 123.120,00 / 270 mq). Come facilmente riscontrabile, tali valori risultano inferiori a quelli indicati nelle tabelle OMI in quanto il valore sopra determinato è paragonabile a valori ottenuti mediante stima comparativa con applicazione di coefficienti di vetustà, qualità e stato di manutenzione, fattori che inevitabilmente, nel caso in esame, concorrono a conseguire un valore di mercato ridotto.

20

#### 4. TERRENO AGRICOLO SITO IN POTENZA ALLA C.DA MALIGNA

In merito a tale bene, condividendo la metodologia applicata nella perizia di parte relativa alla comparazione con beni analoghi, considerato che il fondo è costituito da due particelle ubicate alla c.da Maligna del Comune di Potenza e che le stesse ricadono all'interno dell'Ambito Urbano, Territorio Aperto, considerata l'ubicazione, a confine tra il territorio di Potenza e il territorio di Avigliano a ridosso della strada ( Sp 30 ) Potenza- Avigliano, considerato che gli stessi risultano privi di recinzione e privi di alcun impianto, considerato in ultimo l'attuale mercato immobiliare, si ritiene congruo il valore attribuito nella perizia allegata alla domanda di concordato pari a 0.70 €/mq (valore riferito alla proposta di vendita a terzi in fase di definizione) e pertanto il valore di mercato più probabile attribuibile al bene in oggetto è pari a:

Mq. tot. 73.051,00 (1440,00 mq + 71611,00 mq) x 0,70 €/mq = € 51.135,70 in cifra tonda

**€. 51.000,00.**

#### 5. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE/UFFICI SITI A POTENZA IN P.ZZA DE GASPERI

In merito a tali beni, al fine di valutare la congruità del più probabile valore di mercato attribuito agli stessi, il sottoscritto ha ritenuto opportuno acquisire le tabelle riepilogative OMI riferite al 2° semestre 2018, e acquisire gli annunci immobiliari riferiti a immobili siti all'interno del medesimo complesso e con le medesime destinazioni.

Da tale esamina, si è potuto appurare che le tabelle OMI per le **abitazioni civili** in stato conservativo ottimo riportano valori compresi tra 1.900,00 €/mq e 2.200,00 €/mq e per gli **uffici** in stato conservativo riportano valori compresi tra 1.600,00 €/mq e 1.900,00 €/mq.



In riferimento alle quotazioni immobiliari si è rilevato che il valore medio stimato per la contrattazione di immobili paragonabili per destinazione residenziale è pari a 2.200,00 €/mq , mentre per destinazione uffici è pari a 2.000,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e nel rispetto delle considerazioni fatte nella precedente perizia, alla quale si rinvia per la descrizione dei beni, ritenuto pressoché immutato il mercato immobiliare e riconfermati i parametri geometrici che caratterizzano i due immobili, si può ritenere di confermare il più probabile valore di mercato già attribuito agli stessi.

Per facilità di lettura di seguito si riportano in forma tabellare i dati geometrici degli immobili utili ai fini della valutazione economica degli stessi.

**ABITAZIONE - Piano Primo (H. int. 2.70m)**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE	mq 68.00	1	mq 68.00
TERRAZZO	mq 23.00	0.33	mq 7.50
BALCONE	mq 11.00	0.50	mq 5.50
GARAGE 2	mq 15.00	0.50	mq 7.50
<b>TOTALE</b>			<b>mq 88.50</b>

**UFFICIO - Piano Primo (H. int. 2.70m)**

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE COMMERCIALE
UFFICIO	mq 170.00	1	mq 170.00
TERRAZZO	mq 58.00	0.33	mq 19.00
BALCONE	mq 27.00	0.50	mq 13.00
GARAGE 1	mq 16.00	0.50	mq 8.00
<b>TOTALE</b>			<b>mq 210.00</b>

Confermando come prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile per l'ABITAZIONE il valore di **2300,00 €/mq**, considerata la superficie totale ragguagliata pari a **88,50 mq**, *comprensiva dell'unità abitativa, del terrazzo, del balcone e del locale garage*, il valore complessivo è pari a (2.300,00 €/mq x 88.50mq) = € 203.550,00 in cifra tonda

**€ 204.000,00**

Per l'UFFICIO il prezzo medio da utilizzare come base per il calcolo del valore di mercato più probabile è di **2.000,00 €/mq**, considerata la superficie totale ragguagliata pari a **210 mq**, comprensiva dell'unità abitativa, del terrazzo, del balcone e del locale garage, il valore complessivo è pari a  $(2.000,00 \text{ €/mq} \times 210 \text{ mq}) =$

**€ 420.000,00.**

In definitiva il valore complessivo degli immobili siti in Potenza alla p.zza Alcide De Gasperi è pari a

**€. 624.000,00**

22

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Roberto Missanelli in qualità di *“Stimatore per la verifica della congruità della stima dei beni effettuata nella domanda di concordato e nella relazione ex art. 161, comma terzo, L.F.”*, esaminata la documentazione in atti, effettuati i sopralluoghi, effettuati gli aggiornamenti catastali, acquisite le informazioni relativamente all'attuale andamento del mercato immobiliari ed effettuate le valutazioni sulla base delle criticità riscontrate, ha provveduto ad effettuare la verifica di congruità della stima allegata alla proposta di concordato.

Si ritiene utile evidenziare ulteriormente al G.D. che la verifica effettuata, relativamente allo stabilimento industriale e alla cava di estrazione, ha prodotto delle differenze rispetto a quanto stimato precedentemente dallo scrivente e a quanto stimato nella perizia di parte.

In particolare in merito allo **stabilimento industriale**, l'unico scenario ritenuto valido è quello di alienare lo stabilimento in loco e nella sua interezza in quanto una vendita separata degli impianti e macchinari provocherebbe un'inevitabile privazione di valore economico dell'area comprensiva dei fabbricati (perché difficilmente riconvertibile ad altra attività), d'altro canto il *“fermo impianti”* che si prolunga da circa 6 anni, determina una riduzione del valore di mercato dovuto sia alla riduzione di valore delle componenti meccaniche e sia al costo aggiuntivo da sostenere per la rimessa in funzione dell'impianto.

Mentre per la **cava di estrazione**, tenuto conto dell'archiviazione del progetto di ampliamento da parte della Regione Basilicata, si è ritenuto opportuno stimare la stessa valutando la cava *“autorizzata”* nel rispetto dei volumi residui da estrarre, e i terreni limitrofi come terreni agricoli nel rispetto della previsione del regolamento urbanistico.

In riferimento agli altri beni, pur conservando la metodologia di stima precedentemente adottata, sostanzialmente si sono apportate delle riduzioni rispetto ai valori determinati dal sottoscritto nella stima redatta nell'anno 2015.

Tutto ciò premesso, di seguito si riporta in forma tabellare IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ attribuibile a ciascun bene e precisamente:

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE		STIMA
STABILIMENTO	Fabbricati industriali con relativa area	€ 630.000,00
	Impianti produttivi	€ 1.600.000,00
	Beni Mobili	€ 27.000,00
VALORE TOTALE DELLO STABILIMENTO		€ 2.257.000,00
VALORE DELLA CAVA DI ESTRAZIONE		€ 578.000,00
<b>VALUTAZIONE TOTALE</b>		<b>€ 4.070.000,00</b>

In conclusione in riferimento all'incarico conferito, il sottoscritto estimatore, tenuto conto che

1. IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO attribuito dallo scrivente ai beni oggetto della domanda di concordato è pari a €. **4.070.000,00**,
2. gli stessi nella perizia di parte allegata alla proposta di concordato, nell'ipotesi pessimistica, sono stati valutati pari a €. **4.169.035,70**,

ritiene che la *stima dei beni effettuata nella domanda di concordato e nella relazione ex art. 161, comma terzo, L.F.* risulta **CONGRUA**.

È ancora una volta doveroso evidenziare che il permanere delle condizioni di "non operatività" dello stabilimento e della cava per un ulteriore periodo, non eccessivamente lungo, determinerà inevitabilmente una riduzione drastica del più probabile valore di mercato attribuito agli stessi, aprendo scenari di valutazione differenti da quelli utilizzati.

Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Potenza, 06 Aprile 2019

Il C. T. U.  
**Ing. Roberto MISSANELLI**

# ALLEGATI

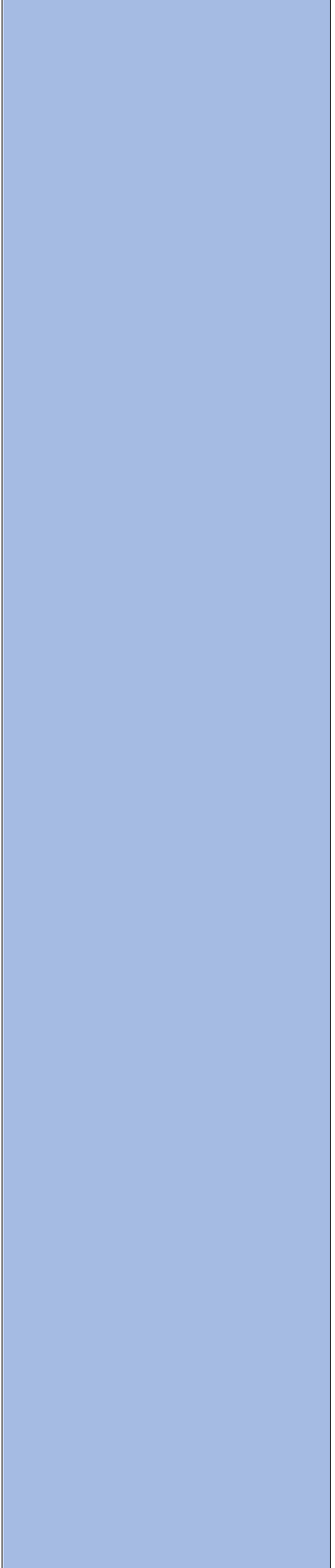
Relazione di Consulenza Tecnica  
Concordato Preventivo della [REDACTED]  
[REDACTED] - R.C.P. n. 3/2018



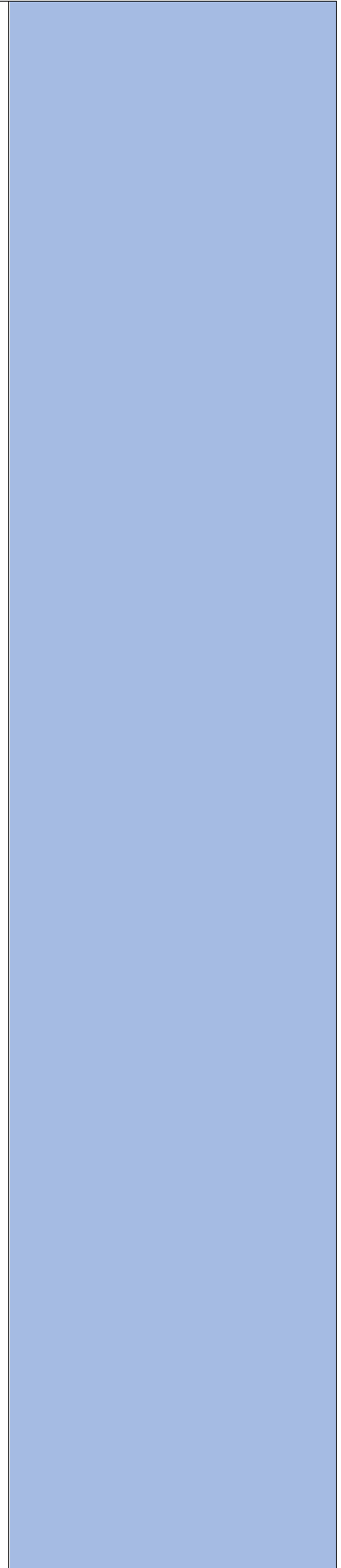


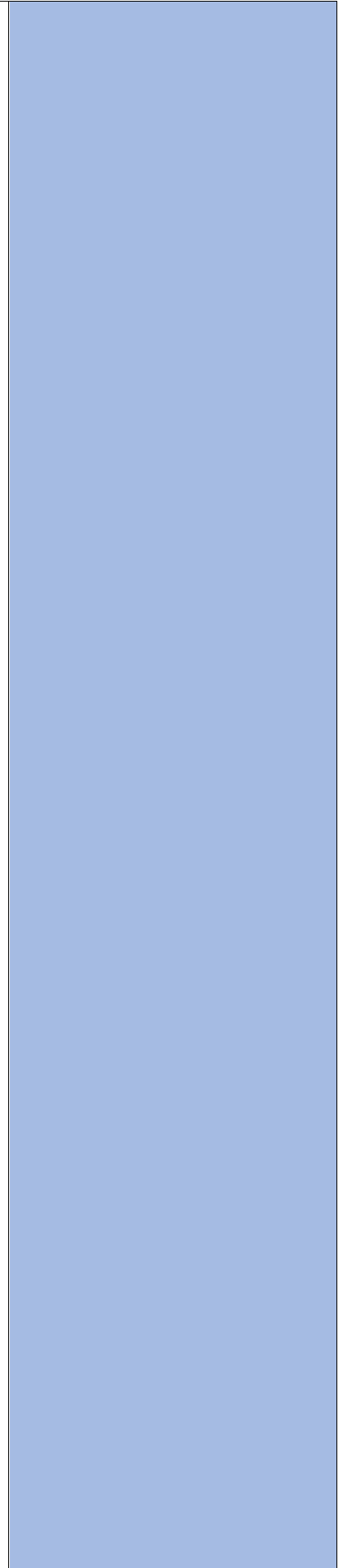
# ALLEGATO A

Documentazione fotografica  
Stabilimento –  
anno 2018

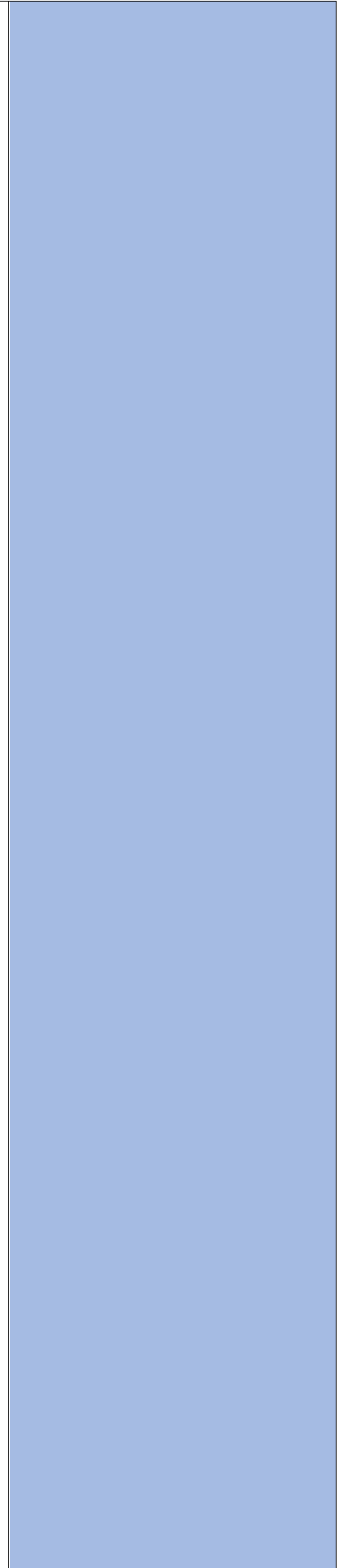




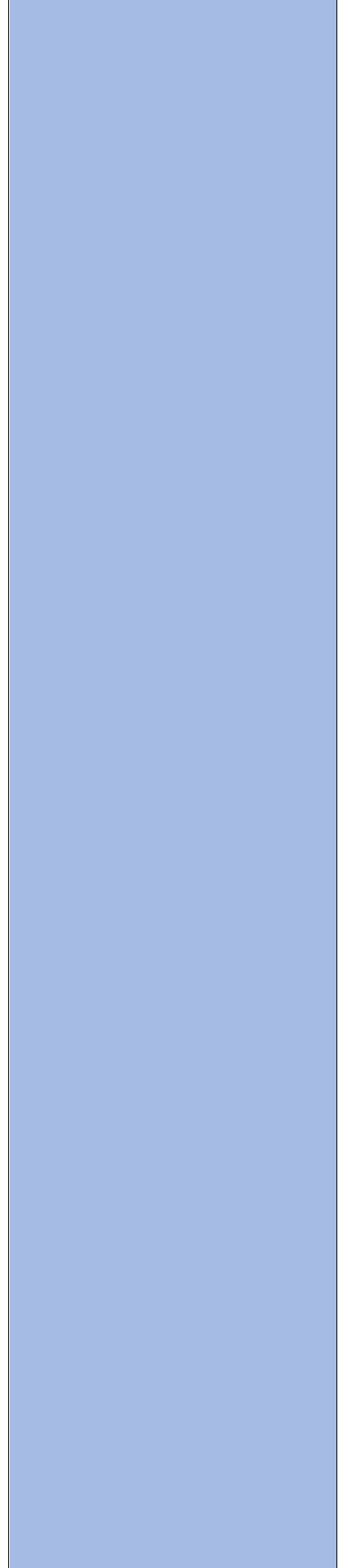


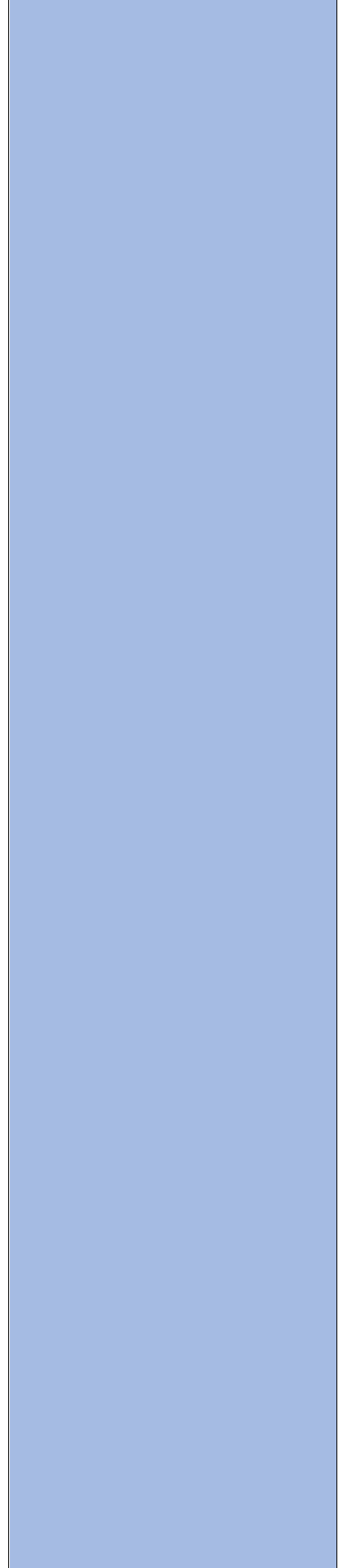
















## ALLEGATO B

Documentazione fotografica  
Mezzi presenti nello  
stabilimento-  
anno 2019



## ALLEGATO B

Documentazione fotografica  
Mezzi depositati presso  
[redacted] e [redacted] -  
anno 2019





## ALLEGATO C

Documentazione fotografica  
Cava di estrazione e mezzi-  
anno 2019





REGIONE BASILICATA

DEPARTAMENTO AMBIENTE E TERRITORIO,  
INFRASTRUTTURE, OPERE PUBBLICHE E TRASPORTI  
UFFICIO COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Via Vincenzo Verrastro, 9 - 85100 POTENZA  
Tel. +39 097 409344 Fax. +39 097 409302  
PEC: [amb@regionebasilicata.it](mailto:amb@regionebasilicata.it)  
Email: [amb@regionebasilicata.it](mailto:amb@regionebasilicata.it)  
Direttore: Dott.ssa Emilia PIEMONTESE

Prot. 0053616 /19AB

Potenza, 31 MAR. 2016

Società

Nota trasmessa a mezzo raccomandata a/r

e.p.c.

Ufficio Geologico  
Dipartimento Presidenza  
[ufficio.geologico@cert.regione.basilicata.it](mailto:ufficio.geologico@cert.regione.basilicata.it)  
nota trasmessa solo a mezzo pec

Comune di Potenza  
[protocollo@pec.comune.potenza.it](mailto:protocollo@pec.comune.potenza.it)  
nota trasmessa solo a mezzo p.e.c.

Provincia di Potenza  
Ufficio Pianificazione  
[protocollo@pec.provinciapotenza.it](mailto:protocollo@pec.provinciapotenza.it)  
nota trasmessa solo a mezzo p.e.c.

Autorità di Bacino della Basilicata  
[dgbacino@cert.regione.basilicata.it](mailto:dgbacino@cert.regione.basilicata.it)  
nota trasmessa solo a mezzo p.e.c.

Oggetto: D.L.vo n. 152/2006 (e s.m.i.) - Parte II; L.R. n. 47/1998 (e s.m.i.) - Fase di Valutazione  
- Istanza di V.I.A per il "Progetto di ampliamento della cava di argilla sita in località  
San Luca Scafarelli nel Comune di Potenza" - Proponente:  
Comunicazione di archiviazione atti

In riferimento all'istanza di V.I.A. acquisita e registrata al protocollo dipartimentale in data 12 giugno 2007 al n. 128663/75AB, con la quale è stato chiesto il Giudizio di Compatibilità Ambientale per il progetto indicato in oggetto facendo seguito alla nota n. 0143477/19AB del 9 luglio 2015, con la quale questo Ufficio ha chiesto di integrare la stessa con documentazione tecnica integrativa pregiudiziale per il proseguimento dell'istruttoria, si rappresenta quanto segue.

Con nota del 7 ottobre 2015, acquisita al protocollo dipartimentale in data 8 ottobre 2015 e registrata al protocollo n. 0207511/19AB, codesta Società, "...al fine di valutare il modo più opportuno per la prosecuzione del progetto di cui all'oggetto..." ha chiesto all'Ufficio scrivente di sospendere l'iter di archiviazione dell'istanza annunciata con la nota n. 0143477/19AB del 9 luglio 2015.

Pagina 1

Referenti: - responsabile P.O. C. "Valutazione degli Impatti Ambientali di Piani, Programmi e Progetti"  
e-mail:

## ALLEGATO D

Documentazione  
Amministrativa relativa  
all'archiviazione del progetto  
per l'ampliamento della cava  
di estrazione



REGIONE BASILICATA

DIPARTIMENTO AMBIENTE E TERRITORIO,  
INFRASTRUTTURE, OPERE PUBBLICHE E TRASPORTI  
UFFICIO COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Via Vincenzo Vercelleo, 5 - 85100 POTENZA  
Tel. +39 071 968544 Fax +39 071 969082

A seguito della nota n. 0143477/19AB del 9 luglio 2015 dell'Ufficio scrivente e della successiva nota di codesta Società del 7 ottobre 2015, acquisita al protocollo dipartimentale in data 8 ottobre 2015 e registrata al protocollo n. 0207511/19AB, si sono tenuti diversi incontri presso l'Ufficio scrivente e presso la direzione Generale del Dipartimento finalizzati a fornire chiarimenti in ordine alle integrazioni richieste ed alle modalità di prosieguo del procedimento in essere.

Nonostante il lasso di tempo trascorso e i ripetuti incontri codesta Società non ha dato alcun riscontro alle integrazioni richieste con la nota n. 0143477/19AB del 9 luglio 2015 dall'Ufficio scrivente.

L'art. 26, comma 3-ter, del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dispone che *"nel caso in cui il proponente non ottemperi alle richieste d'integrazioni da parte dell'autorità competente, non presentando gli elaborati modificati, o ritiri la domanda, non si procede all'ulteriore corso della valutazione;*

L'art. 7, comma 5, della L.R. n. 47/1998, dispone che *"L'Ufficio regionale competente può richiedere al Proponente integrazioni alla documentazione presentata, con l'indicazione di un congruo tempo per la risposta. ... Se le integrazioni sono giudicate di rilevante interesse per il pubblico, l'Ufficio regionale competente può richiedere che ne venga data conoscenza secondo le modalità di cui all'art. 11. Nel caso in cui il Proponente non ottemperi, non si procede all'ulteriore corso della valutazione."*

Per tutto quanto sopra premesso, essendo ampiamente trascorsi i termini temporali sopra richiamati senza che sia pervenuto alcun riscontro in ottemperanza a quanto richiesto, come già anticipato nella summenzionata nota n. 0143477/19AB del 9 luglio 2015, **si comunica la definitiva archiviazione dell'istanza di V.I.A.** in questione unitamente ad una copia della documentazione tecnica ad essa allegata.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO

Pagina 2

Referenti:

responsabile P.O. C. "Valutazione degli Impatti Ambientali di Piani, Programmi e Progetti"

# ALLEGATO E

Quotazioni immobiliari –  
OMI 2° sem. 2018  
Potenza – zona C.da  
Lavangone

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	800	L	1,8	2,3	L
Autorimesse	NORMALE	270	330	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	280	340	L	0,8	1,1	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: POTENZA

Comune: POTENZA

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSSA, C.DA CAPRAIA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ufficio	NORMALE	700	800	L	2,5	3,6	L

# ALLEGATO H

Offerta acquisto macchine –  
Ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Spett.le

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
Sez. Civile – Uff. Fallimenti  
85100 POTENZA

Tito Scalo (PZ), 15/01/2019

Oggetto: offerta di acquisto macchine.

In riferimento alla ns. consulenza tecnico estimativa eseguita il 28/11/2014, alla approfondita verifica di stato d'uso, nonché al valore occorrente per la revisione e ripristino delle macchine sotto elencate, al fine della reimmissione sul mercato, con la presente siamo a formularVi la nostra offerta a corpo per l'acquisto di quanto segue:

- N. 1 Motoscopa di marca RCM modello R DUEMILA D matricola 166724;
- N. 1 Motoscopa di marca RCM modello R700 E matricola 173867;
- N. 1 Motoscopa di marca RCM modello ALFA E matricola 170179;
- N. 1 Aspiratore di marca DELFIN modello TS 750 KIT D 50 matricola 100726990.

**TOTALE OFFERTA A CORPO**

**€ 7.000,00 + IVA 22%**

Il pagamento potrà avvenire mediante bonifico bancario in unica soluzione a vista fattura.

In attesa di ricevere riscontro, porgiamo distinti saluti.

TIMBRO E FIRMA  
PER ACCETTAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

Spett. le

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
Sez. Civile – Off. Fallimenti  
85100 POTENZA

Tito Scalo (PZ), 26/03/2019

Oggetto: offerta di acquisto autocarro MAN - [REDACTED]

Facendo seguito al sopralluogo effettuato presso la ditta Sacar Service ed avendo preso visione dell'autocarro di marca Man modello AG18 530 FT targa [REDACTED] telaio [REDACTED], anno di produzione 2003, verificandone lo stato di vetustà con la presente siamo a formularvi la seguente proposta di acquisto:

**€ 3.000,00 + IVA 22%**

Il pagamento potrà avvenire mediante bonifico bancario o altre modalità dalla spettabile indicate.

In attesa di ricevere riscontro, porgiamo distinti saluti.

TIMBRO E FIRMA  
PER ACCETTAZIONE

\_\_\_\_\_

[REDACTED]



