

TRIBUNALE CIVILE

di BARI

Ill.mo Giudice Delegato

Dottoressa Anna DE SIMONE

Commissari Giudiziali:

Prof.ssa Anna Lucia MUSERRA Avv. Emma CASTELLANETA

Procedura:

Concordato Preventivo [REDACTED]

Ammesso con Decreto del 20/07/2011

Oggetto:

Incarico per la stima dei beni mobili ceduti alla procedura concordataria
esistenti presso la sede della [REDACTED]
in Trani (BAT) [REDACTED]

PREMESSE

Io sottoscritto Antonio ACHILLE, ingegnere, [REDACTED]
[REDACTED] Studio in Bari alla Via Salvatore Cognetti, n. 25 ed
iscritto al nr. 4210 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, giusto
incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli dall'Illustrissimo Giudice
Delegato, Dottoressa Anna De Simone, su istanza dei Commissari Giudiziali,
Prof. A. L. Muserra e e Avv. E. Castellaneta, incaricati da codesto Spettabile
Tribunale, per la gestione del Concordato Preventivo della [REDACTED]
e in ordine alle questioni da esso derivanti, ho provveduto a redigere il presente
documento peritale di stima.

Finalità della presente relazione peritale è quella accertare, mediante un'accurata
verifica merceologica, la consistenza e la quotazione di mercato di ciascuno dei
beni censiti all'interno del sito ove ha svolto l'attività la [REDACTED]
Di tali beni è stato redatto un dettagliato elenco, riportato in allegato alla
presente relazione, al fine di poter consentire ai Commissari Giudiziali, Prof. A.
L. Muserra e e Avv. E. Castellaneta, di poter riferire a codesto Spettabile
Tribunale, in ordine alla procedura predetta, il valore residuale complessivo dei
beni considerati "mobili" o di quelli che, nel caso non venissero rimossi,
possano essere considerati individualmente come caratterizzabili da un ben
definito valore e quindi come beni in grado di apportare un incremento al valore
complessivo del manufatto di cui trattasi.

[REDACTED]

Il manufatto ispezionato trovasi in Trani (BAT), in via [REDACTED]

Per le attività di censimento sono stato coadiuvato da personale di mia fiducia e ho consultato, oltre ai prezziari in vigore alla data odierna e alla data del 2002 – 2003, anni di realizzazione delle opere eseguite dalla [REDACTED] allestito gli spazi esistenti all'interno del manufatto in questione.

Per alcuni dei beni censiti e selezionati come “mobili” sono stati contattati i fornitori al fine di risalire, attraverso la rispettiva documentazione amministrativa, agli effettivi valori de quo.

DESCRIZIONE DEI BENI CENSITI COME “mobili”

Il manufatto dove la [REDACTED] ha svolto la propria attività consta di un ampio ingresso da cui si accede allo spazio cosiddetto “esposizione”.

In tale spazio si notano gli allestimenti che, tra piano terra e piano primo, costituiscono aree a servizio di attività amministrative e commerciali.

Nell'area ESPOSIZIONE figurano numerosi beni che possono essere identificati come beni “mobili”. Tra questi figurano gli impianti d'illuminazione della TARGETTI, i ventilconvettori, la struttura e gli uffici, la scala di accesso al piano primo, ricavato in tale area.

In tale area sono presenti nella controsoffittatura un sistema di distribuzione e diffusione dell'aria primaria, elaborata da una unità di trattamento che si trova all'esterno del manufatto. Di tale sistema di canali è stata effettuata una valutazione al fine di poter fornire un'indicazione sui prezzi in quanto detti beni, seppur non mobili, sono tali da rappresentare una dotazione la cui fruibilità può sicuramente esser tale da incrementare il valore del manufatto rispetto alla configurazione in cui è privo degli stessi.

A riguardo dei sistemi d'illuminazione TARGETTI rilevati nell'area esposizione e in relazione alle risultanze dell'indagine effettuata, si dà evidenza di quanto appreso dalla stessa TARGETTI che ha fornito le seguenti avvertenze, dopo aver esaminato le fotografie che sono state spedite al relativo indirizzo.

Si precisa, per iscritto, che i sistemi di illuminazione montati in tale area (si vedano le foto allegate nel fascicolo allegati tecnici a codesta relazione), non si presentano con sistemi di sospensione in quantità e tipologia come quelli normalmente in dotazione. Per tale ragione è stata espressa la preoccupazione

che il sistema di illuminazione non sia stabile e che possa cadere con pericolo dell'incolumità delle persone.

Per quanto attiene altri beni, come le opere civili quali la zona uffici realizzata al piano terra e al primo piano, completi di scala di accesso, locali tecnici e igienico sanitari, si è ritenuto di dover censire anche tali parti d'opera in quanto si è constatato che tali manufatti sono da considerare "mobili". Questi, infatti, sono stati realizzati mediante la fornitura e posa in opera di elementi in acciaio che, nel complesso, fungono da struttura di supporto 'completamente rimovibile' unitamente a tutta l'impiantistica asservita (collegamenti elettrici e fluidici come gli scarichi dei locali igienico-sanitari, gli allacci idrici e quelli dei circuiti dei ventilconvettori).

Ad entrambi i piani vi sono dei locali, in numero di 2 per piano, destinati a bagni riservati a uomini e donne.

Si accede al primo piano mediante un'ampia scala (si vedano gli allegati fotografici), il cui profilo è inframezzato da un pianerottolo intermedio che interrompe la continuità dei gradini a circa metà del percorso. La scala è rifinita in legno e acciaio e lo sbarco al piano primo avviene mediante un pianerottolo a 90° con il piano di calpestio che porta a ciascun ufficio.

La scala è quotata come singola voce nell'elenco dei beni censiti in quanto è stato possibile rinvenire il costo come da fattura emessa dal costruttore direttamente alla ██████████ per la relativa fornitura e posa in opera.

Sia al piano terra sia al piano primo, la zona uffici è stata realizzata con pareti componibili del tipo attrezzato (pareti cieche o vetrate) impiegate in relazione alla destinazione d'uso della parete stessa. Le porte di accesso a ciascuna stanza sono in cristallo temperato.

Il materiale impiegato per il pavimento al primo piano è un rivestimento assimilabile al parquet, di colore chiaro.

Le pareti sono rivestite in cartongesso o rifinite a con intonaco completo della relativa pitturazione, colore bianco.

Le volte sono rifinite con controsoffittatura a quadrotti del tipo in fibra-minerale aventi dimensioni 40 x 40 cm.

Per tale bene, che si ritiene interamente asportabile, nella scheda di valutazione stata utilizzata una quotazione per il valore a 'nuovo' con relativo coefficiente di

██

deprezzamento in maniera tale da poter tener conto della obsolescenza di tutti i materiali adoperati.

In quasi tutti i locali vi sono i rispettivi quadri elettrici di zona.

Nell'ultimo locale ubicato al piano terra vi sono armadi elettrici nei quali vi è l'impiantistica per la gestione di:

- diffusione sonora,
- telefonia interna,
- rete informatica interna,
- impianto di allarme e correlato impianto telefonico,
- illuminazione zona esposizione,
- quadro elettrico asservito.

LOCALE ACCETTAZIONE

Dall'esposizione si passa al locale accettazione dove vi è un ufficio compartimentato da pareti attrezzate e dal quale si accede al locale "magazzino pezzi di ricambio".

Nel locale accettazione vi è il quinto di n. 5 (cinque) sollevatori oleodinamici a parallelogramma semplice con pedana $L = 2$ m., della ditta ██████████ (si veda elenco beni censiti e relativo valore a nuovo e di stima così come desunto dalle fatture di acquisto della ██████████ così come emesse dal relativo fornitore).

LOCALE MAGAZZINO PEZZI DI RICAMBIO

Nel locale "magazzino pezzi di ricambio" vi sono i seguenti beni:

- magazzino in carpenteria metallica della ditta ██████████ (si veda nell'elenco beni censiti il relativo valore a nuovo e di stima così come desunto dalle fatture di acquisto della ██████████ così come emesse dal relativo fornitore).
- impianto termico asservito all'impianto di termo-ventilazione e dei ventilconvettori esistenti nell'intero manufatto, completo di circolatori, accumulo, quadro elettrico completo di sensori per la rilevazione e il controllo / comando dei vari macchinari esistenti,
- centralina di controllo / gestione delle pompe ad alta pressione per l'erogazione dei fluidi come grasso, olio, refrigerante, acqua, aria compressa, etc., e situate nel contiguo locale OFFICINA,
- n. 3 banchi operatore addetto di magazzino.

LOCALE OFFICINA

Dal locale accettazione si accede al locale officina nel quale si trovano le seguenti dotazioni:

- portali di distribuzione fluidi come grassi, olii, refrigeranti, acqua, aria compressa, circuiti di aspirazione,
- reti aeree di distribuzione fluidi in tutta l'area officina,
- canaline aeree di distribuzione cavi elettrici, di segnale (allarme), telefonici e di rete,
- pompe ad alta pressione ad azionamento pneumatico per l'erogazione di prodotti a maggiore o minore viscosità quali grassi, olii,
- rampa di accesso direttamente al locale magazzino ricambi (scala a due rampe con pianerottolo intermedio, completamente in acciaio); acquisite informazioni direttamente dal Fornitore della scala ([REDACTED] [REDACTED] – anno 2003),
- pedane (come da allegata distinta elenco valore beni) per varie misure di autoveicoli e mezzi industriali; di ciascuna pedana è stata acquisita relativa fotografia e numero di matricola per risalire esattamente al tipo e al relativo valore economico di acquisto,
- area ufficio a servizio della zona officina (alla quale si accede dall'ufficio in zona accettazione),
- quadro elettrico generale di cui non è stata effettuata alcuna rilevazione strumentale per testarne la funzionalità in termini di capacità di svolgere le funzioni previste (protezioni da corto circuiti, protezioni contro contatti accidentali, sovraccarichi, etc.) ma a cui è stata data una valutazione in relazione alla numerosità degli interruttori e all'epoca in cui è stato realizzato.

AREE ESTERNE

All'esterno del manufatto si trovano i seguenti impianti:

- unità di termoventilazione aria, con sola aria primaria completa di canali di distribuzione,
- unità esterna a pompa di calore asservita alla produzione di energia termica per la rete di ventilconvettori e dell'unità di termoventilazione,

- 
-
- unità di produzione di aria compressa della FINI completa di compressore, gruppi di filtrazione, separazione della condensa, essiccazione,
 - unità di estrazione gas di scarico,
 - gruppo elettrogeno a servizio dell'intero manufatto,
 - quadri elettrici asserviti.

NOTE GENERALI

Prima di passare in rassegna le voci elencate nelle tabelle d'appresso riportate e nelle quali compaiono le descrizioni dei beni esaminati, le relative quantità, il prezzo di stima, oggetto dell'incarico, qui di seguito sono riportate alcune note volte a chiarire con quali modalità sono state effettuate le valutazioni e le considerazioni sui beni censiti, ovvero come si è giunti a qualificare solo alcuni di essi come mobili.

I beni oggetto della valutazione sono stati considerati tutti quei beni che possono essere smontati dall'attuale sito, ove si trovano allestiti per garantire determinate funzioni, e rimontati altrove per garantire le medesime funzionalità.

Sono stati considerati mobili tutti quei beni che possono, a meno dei costi di smontaggio e rimontaggio presso altra sede, fornire ancora prestazioni, conformemente a caratteristiche tecniche relative e previa attività di manutenzione per ripristinarne la funzionalità e testarne l'utilizzo.

Per procedere con l'attività peritale è stato effettuato un sopralluogo volto ad identificare compiutamente su quali dei beni visionati possa essere necessario compiere le valutazioni di stima.

Tutti i beni così identificati, sono stati accuratamente visionati e fotografati al fine di consentire di disporre della maggior quantità di informazioni possibile.

Nel fascicolo allegato alla presente relazione, sono stati riportati le fotografie principali mediante cui possa essere consentita una chiara identificazione del cespite inventariato nell'attività peritale e, a ciascuna posizione, associato un numero in modo tale da consentire un rapido collegamento tra ciascuna delle voci indicate in elenco alla corrispondente fotografia.

La ricerca, nel caso di fornitori sconosciuti, è stata effettuata analizzando l'elenco in questione e verificando ciascuna voce presso un idoneo numero di qualificate ditte fornitrici, onde poter garantire un idoneo campionamento di prezzi o, nel caso di opere comuni, riferito al "Listino Prezzi delle Opere Pubbliche della

[REDACTED]

Regione Puglia” o al “Bollettino elenco prezzi dei materiali e delle opere a cura dell’Associazione Regionale Ingegneri e Architetti di Puglia”.

I prezzi così ottenuti sono stati riepilogati in tabelle allegate alla presente relazione, nelle quali sono stati riportati:

- codice per la tracciabilità nell’elenco,
- descrizione completa del bene,
- quantità,
- prezzo unitario, espresso in Euro, del bene considerato “a nuovo”,
- coefficiente di abbattimento del prezzo a nuovo per tener conto dell’obsolescenza, dello stato di conservazione o delle eventuali mancanze di funzionalità,
- prezzo unitario, espresso in Euro, del bene considerato “nello stato in cui trovasi”,
- prezzo finale del bene o del gruppo di beni.

L’analisi dei prezzi, così condotta, ha portato ad un risultato così come esposto nelle tabelle allegate.

L’analisi dei prezzi di fornitura combinata allo stato di conservazione ha portato ad una tabella che ha permesso di determinare il valore complessivo dei beni, così come richiesto dagli Esimi Curatori, in ossequio ai quesiti posti dall’Illustrissimo Giudice.

Infine, da tale tabella pure sono stati ricavati i coefficienti di calcolo dell’onorario spettante, come da normativa vigente.

In conclusione, i prezzi e i dati relativi alle caratteristiche di ciascun bene censito, figurano nelle allegate tabelle, e i cui valori complessivi, suddivisi per macro-parte d’opera, sono corrispondenti a:

- valore dei beni a nuovo: **Euro 546.493,36**
- valore dei beni nello stato in cui si trovano: **Euro 325.840,84.**

Tanto dovevo in ossequio al mandato conferito.

Bari addì 28 Maggio 2012.

In fede

Dott. Ing. Antonio ACHILLE

Nr. 4210

Ordine Ingegneri Provincia di BARI