

## PERIZIA GIURATA



Il sottoscritto ing. Domenico AGATIELLO, nato a Matera il 26/10/1975 con studio professionale a Matera alla via Collodi n. 5, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n. 754, è stato incaricato dalla sig.ra \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ di redigere una relazione tecnica estimativa del complesso immobiliare di proprietà della Società \_\_\_\_\_ ubicato nell'agro del Comune di Tricarico (MT), località Siggiano.



Vista aerea dello stabilimento

Tricarico (MT), località Siggiano

In adempimento dell'incarico conferito il sottoscritto, non si è potuto recare nel suddetto sito industriale, essendo soggetto a sequestro giudiziario, per effettuare i necessari accertamenti in loco e che ciò nonostante, DICHIARA di aver acquisito dalla proprietà un quadro più che esaustivo del sito industriale e della documentazione in possesso, tanto da poter affermare quanto segue:

- è in corso un procedimento di sequestro preventivo dei luoghi effettuata dalla Guardia di Finanza Compagnia di Matera in data 22/04/2009;
- il sito industriale costituito da immobili, piazzali, pertinenze, locali tecnici ed una cava annessa a servizio del sito risulta completamente inutilizzato e dismesso sin dal 1993;
- sono stati acquisite informazioni direttamente dalla proprietà, relativamente a tutti i dati (consistenza edilizia, qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della valutazione;
- è stata effettuata un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- è stato determinato il Valore di Mercato della proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stessa il massimo valore.

Lo stabilimento industriale oggetto di interesse era destinato alla produzione di laterizi per l'edilizia.

Nella fornace si producevano laterizi di vario genere, impiegando come materia prima l'argilla, che veniva estratta dalla adiacente cava, e l'acqua.

Allo stabilimento produttivo, infatti, è annessa una cava di estrazione della materia prima (argilla) esaurita, e quindi attualmente inattiva e dismessa.

L'intera area sulla quale è presente lo stabilimento è individuata al foglio di mappa n. 25 alla particella n. 54 del Catasto Fabbricati, foglio di mappa n. 25 alle particelle nn. 45,48,49,50,51,84,52,53,121 e foglio di mappa n. 41 alla particella n. 124 del Catasto Terreni del Comune di Tricarico (MT).

Il complesso immobiliare, quindi, sito nel Comune di Tricarico, è descritto nel riepilogo estratto di mappa catastale come segue:

1) FABBRICATI:

N.C.E.U. COMUNE DI TRICARICO (MT)

INTESTAZIONE: \_\_\_\_\_

Foglio	Particella	Zona Cens	Categoria	Classe	Cons.nza	Rendita	Indirizzo
25	54		D/7			€ 25.319,30	c.da Siggiano

2) TERRENO:

N.C.T. COMUNE DI TRICARICO (MT)

INTESTAZIONE: \_\_\_\_\_

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
25	45	Pascolo	3	790	€ 0,57	€ 0,29
25	48	Fab Rurale		309		
25	49	Seminativo	2	9.011	€ 37,23	€ 23,27
		Pasc Arbo	1	401	€ 0,52	€ 0,31
25	50	Seminativo	2	770	€ 3,18	€ 1,99
25	51	Seminativo	2	10.038	€ 41,47	€ 25,92
		Pasc Arbo	1	5.621	€ 7,26	€ 4,35
25	84	Seminativo	2	1.695	€ 7,00	€ 4,38
		Pasc Arbo	1	199	€ 0,26	€ 0,15
25	52	Pascolo	3	27.150	€ 19,63	€ 9,82
25	53	Seminativo	2	21.577	€ 89,15	€ 55,72
		Pasc Arbo	1	7.800	€ 10,07	€ 6,04
41	124	Pascolo	2	9.841	€ 10,16	€ 4,57
25	121	Seminativo	2	2.116	€ 8,74	€ 5,46

Il tutto salvo errori e/o omissioni e come meglio in fatto.

## **OGGETTO DELLA PERIZIA**

La presente perizia tecnica ha per oggetto la stima del valore di mercato del complesso immobiliare, comprensivo di terreni e fabbricati dello stabilimento della Società sito in agro di Tricarico (MT), in località "Siggiano".

Lo scopo della presente valutazione, quindi, è quello di determinare il Valore di Mercato, alla data della presente valutazione, della proprietà in oggetto, nell'ipotesi di una sua cessione in blocco (non frazionata), considerando sia l'attuale destinazione d'uso che i potenziali futuri utilizzi, sulla base della situazione urbanistica.

Il criterio di valutazione adottato consiste nel Metodo Comparativo (o del Mercato), che si basa sul confronto fra la proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

*Con riferimento all'oggetto della presente perizia, si riportano di seguito descrizioni puntuali e conseguenti valutazioni economiche di suoli e fabbricati presenti relativamente all'area di interesse ed ai rispettivi strumenti urbanistici vigenti.*

Seguono, infine, le risultanze conclusive della presente perizia di stima ed allegati, parte integrante della prestazione espletata.

### ***Descrizione del complesso immobiliare (terreni e fabbricati)***

Il complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni, oggetto della presente valutazione, è sito nel Comune di Tricarico (MT), in località Siggiano, utilizzato fino al 1993 per l'estrazione di argilla e successiva lavorazione per la produzione di laterizi per l'edilizia.

Va precisato che, attualmente, l'intero complesso immobiliare risulta dismesso ed inutilizzato; esso si sviluppa su una superficie di forma irregolare, recintata soltanto lungo il confine fiancheggiato dalla S.P. Irsina-Tricarico mediante un muretto in mattoni di altezza pari a 0,50 mt; tutti gli altri lati delle particelle di pertinenza dello stabilimento non risultano recintati in alcun modo, se non lungo il confine che delimita la cava, dove è presente una recinzione con paletti in legno e rete metallica.

L'intero lotto, quindi, si presenta livellato e quasi completamente pavimentato soltanto nella zona occupata dagli edifici industriali mentre la rimanente parte dei terreni, avente destinazione agricola ed utilizzata all'epoca in parte come cava, ha natura mediamente accidentata.

La sovrastruttura del piazzale adiacente agli edifici industriali, realizzata in conglomerato bituminoso, risulta idonea a garantire il transito e la sosta di veicoli pesanti. Attualmente l'accesso allo stabilimento avviene solo attraverso l'ingresso carrabile posto sulla S.P. Irsina-Tricarico.

Il complesso immobiliare, realizzato in gran parte nei primi anni '60, è stato ampliato nei primi anni '80 con il raddoppio dei forni, l'aggiunta di nuovi corpi destinati alla produzione,

corrispondenti ai fabbricati C1, C2, C7, C9 e la realizzazione della palazzina per uffici, spogliatoi per gli operai e locali tecnici, corrispondenti ai fabbricati A1, A2 e A3.

Si riporta di seguito, l'elenco dei fabbricati identificati e la descrizione dettagliata:

### Elenco dei fabbricati

A1. Spogliatoi	C3. Forni	C9. Officina
A2. Uffici	C4. Corsia B	C10. Reparto produzione
A3. Locale Caldaia	C5. Centrale termica	C11. Reparto frangizolle
B. Magazzini	C6. Corsia C	C12. Deposito carbone
C1. Corsia A	C7. Reparto pacchi del secco	D. Cabina elettrica
C2. Reparto pacchi del cotto	C8. Camere d'essiccazione	

### Consistenza e descrizione dei fabbricati

#### A. Uffici, spogliatoi, locale caldaia

*Superficie fabbricati:*

- A1 = (16,05 x 7,2) mq = 115,56 mq;
- A2 = 2 x (7,20 x 13,25) mq + (7,20 x 2,40) mq = 208,08 mq;
- A3 = (3,40 x 2,20) mq = 7,48 mq

*Volume fabbricati:*

- $V_{A1,2,3} = (115,56 + 208,08 + 7,48) \text{ mq} \times 3 \text{ mt} = 993,36 \text{ mc}$

*Descrizione:* Solo nella zona uffici (A2) l'edificio si sviluppa su due livelli, collegati da una scala in c.a.; la parte destinata a spogliatoi e locale tecnico, invece, occupa il solo piano terra. L'altezza interna di tutti i locali è pari a 2,70 mt.

*Struttura e materiali:* La struttura del corpo A2 è a scheletro indipendente in c.a. con copertura in tegole, mentre quella dei corpi adiacenti A1 e A3 è in muratura portante realizzata rispettivamente con mattoni pieni e blocchetti di calcestruzzo; l'orizzontamento di copertura del locale A1 è coperto di guaina impermeabilizzante. I pavimenti sono in graniglia di marmo, gli infissi sono in alluminio dappertutto tranne che nel vano scala dove in parte sono realizzati in legno. La tompagnatura della zona uffici è in mattoni forati intonacati su entrambe le facce.

*Stato di conservazione:* Il corpo destinato ad uffici e ad alloggi per il personale (A2) risulta in buone condizioni dal punto di vista statico, al contrario dei corpi destinati a spogliatoi e locali tecnici (A1 e A3) in cui numerose lesioni sulle pareti portanti e nelle tramezzature preannunciano l'esistenza di pericolosi cedimenti fondali in atto che rendono i locali inagibili. Nel corpo A2 appaiono in buono stato anche pavimenti, rivestimenti, servizi igienici e buona parte degli infissi esterni in alluminio, anche se per metà privi di vetri; risultano invece fatiscenti gli infissi interni e l'impianto elettrico.



## B. Magazzini

*Superficie:*

-  $B = (5,10 \times 22) \text{ mq} = 112,20 \text{ mq}$ .

*Volume fabbricati:*

-  $V_B = 112,20 \text{ mq} \times 3,40 \text{ mt} = 381,48 \text{ mc}$

*Descrizione:* I magazzini si sviluppano su un solo livello ed hanno altezza media a pari a 3,40 mt.

*Struttura e materiali:* La struttura è a scheletro indipendente con rompenti in forati intonacati su entrambe le facce e copertura in tegole. Gli infissi esterni sono in ferro, i pavimenti in graniglia di marmo.

*Stato di conservazione:* La struttura, le rompenti e la copertura si trovano in buone condizioni, contrariamente agli infissi, ai pavimenti ed agli intonaci esterni.

## C. Opificio

<b>Corpo</b>	<b>Superficie</b>	<b>Corpo</b>	<b>Superficie</b>
C1. Corsia A	90,2 mq	C7. Reparto pacchi del secco	1.331,8 mq
C2. Reparto pacchi del cotto	1.152,0 mq	C8. Camere d'essiccazione	1.937,5 mq
C3. Forni	1.863,0 mq	C9. Officina	149,8 mq
C4. Corsia B	445,5 mq	C10. Reparto produzione	1.352,0 mq
C5. Centrale termica	248,3 mq	C11. Reparto frangizolle	256,0 mq
C6. Corsia C	487,5 mq	C12. Deposito carbone	235,4 mq
	4.286,5 mq		5262,5 mq

*Superficie complessiva opifici:* 9.549 mq

*Volume fabbricati:*

-  $V_C = 9.549 \text{ mq} \times 5,00 \text{ mt} = 47.745 \text{ mc}$

*Descrizione, struttura e materiali:* All'interno dell'opificio industriale si possono distinguere due zone sulla base della vetustà e dello stato di conservazione. Di più recente costruzione risulta la parte sinistra del complesso costituita da un capannone (C2+C7) con struttura portante metallica, struttura di copertura ad arco realizzata con travi e traversi reticolari, copertura in pannelli di fibrocemento, rompenti in tuffi intonacati su entrambe le facce. A parte il deposito carbone, completamente metallico, il resto della struttura è realizzato con telai in c.a. e copertura simile a quella della zona più recente, tranne nell'officina, dove la copertura è in latero-cemento. Tutti gli ambienti sono pavimentati con battuto di cemento. Gli infissi sono metallici.

*Stato di conservazione:* La parte recente, identificata dai corpi C2, C7 e C9, è in buone condizioni a meno di piccoli interventi di ordinaria manutenzione, mentre il resto dell'opificio risulta fatiscente ed affetto da gravi deficienze statiche per la prolungata mancanza di manutenzione funzionale e strutturale, come denunciato da opere di presidio e lesioni di notevole entità presenti su alcune strutture portanti.

#### D. Cabina elettrica

*Superficie:*

- $D = (3,90 \times 13,05) \text{ mq} = 50,9 \text{ mq}$

*Volume fabbricati:*

- $V_D = 50,9 \text{ mq} \times 7,60 \text{ mt} = 386,84 \text{ mc}$

*Struttura e materiali:* La struttura è in muratura portante di tufi con solai di copertura realizzati in latero-cemento. L'altezza massima del fabbricato è di c.ca 7,60 mt.

*Stato di conservazione:* Discreto a meno di interventi di manutenzione straordinaria.

#### Impianti tecnologici

Si riportano, infine, le dotazioni impiantistiche del sito industriale per la sua finalità ed usi specifici:

- *impianto elettrico costituito dalla cabina elettrica di trasformazione trifase MT/BT, quadro elettrico generale di distribuzione BT, quadri di zona, sottoquadri di piano, rete elettrica di distribuzione primaria, impianto elettrico di messa a terra, impianto elettrico di illuminazione esterna;*
- *impianto idrico con allaccio alla rete idrica dell'acquedotto comunale, rete idrica di distribuzione interna con autoclave e relativa vasca di accumulo per l'acqua potabile;*
- *pozzo artesiano di captazione per l'approvvigionamento dell'acqua per uso industriale.*

#### ASPETTI AMBIENTALI

Il sito industriale, oggetto di valutazione economica, è interessato da un procedimento in corso per il sequestro preventivo dei luoghi effettuato dalla Guardia di Finanza Compagnia di Matera in data 22/04/2009.

A tal proposito, va precisato che l'impianto di estrazione argilla e di produzione laterizi era ormai dismesso sin dal 1993.

A seguito di sopralluogo da parte della Guardia di Finanza di Matera in data 22/04/2009, i militari operanti riscontrarono uno stato di abbandono dei luoghi, rilevando la presenza di un serbatoio interrato di gasolio, un pozzo di acqua a vista, vari cumuli di laterizi e scarti di lavorazione mescolati ad altro materiale, residui di amianto derivanti dalla disgregazione della copertura dello stabilimento, nonché la presenza di cumuli incontrollati di rifiuti di varia tipologia (batterie esauste, rottami ferrosi e pneumatici fuori uso).

Evidentemente l'impianto, dismesso da oltre un decennio e peraltro non recintato su tutti i fronti, fu oggetto di smaltimenti abusivi di rifiuti di varia natura, determinando un potenziale rischio di inquinamento del suolo, del sottosuolo e dei corsi d'acqua adiacenti accertato dagli Organi di Controllo.

Attualmente, quindi, il sito è sotto sequestro preventivo per eventuale inquinamento ambientale, motivo per il quale sarebbe opportuno considerare nella valutazione economica del complesso immobiliare, oggetto di interesse, un'opportuna passività economica che verrà di seguito definita.

#### STATO D'USO

Le condizioni d'uso e di manutenzione generale dei fabbricati descritti sono alquanto scarse. Tutti i fabbricati sono ormai inutilizzabili e da demolire. Gli impianti tecnologici, per la maggior parte non funzionanti, sono completamente obsoleti e non rispondenti alle attuali norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti e per la salute dei lavoratori e per la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

#### CONSISTENZA EDILIZIA

Si riporta di seguito la consistenza edilizia rispettivamente di terreni e fabbricati.

**TERRENO:** superficie complessiva 118.488 mq

#### **FABBRICATI:**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	VOLUME [mc]
Opificio (piano terra)	9.549	47.745
Magazzino (piano terra)	112,20	381,48
Uffici, spogliatoi (piano terra e primo)	331,12	993,36
Cabina elettrica	50,9	386,84
<b>TOTALE</b>	<b>10.043,22</b>	<b>49.506,68</b>

## SITUAZIONE URBANISTICA

La Proprietà, oggetto di valutazione, è individuata nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tricarico (MT), approvato con D.C.C. n. 25 del 1970, come segue:

- **Zona F** – denominata “Bivio di Grassano”.

In particolare, dalla planimetria generale del P.R.G. del comune di Tricarico e dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, la particella n. 54 del fg. 25 su cui insiste lo stabilimento, risulta zona artigianale come stralcio del P.I.P., mentre tutte le altre particelle ricadono in zona rurale, ottenendo che per l'intero complesso immobiliare (118.488 mq):

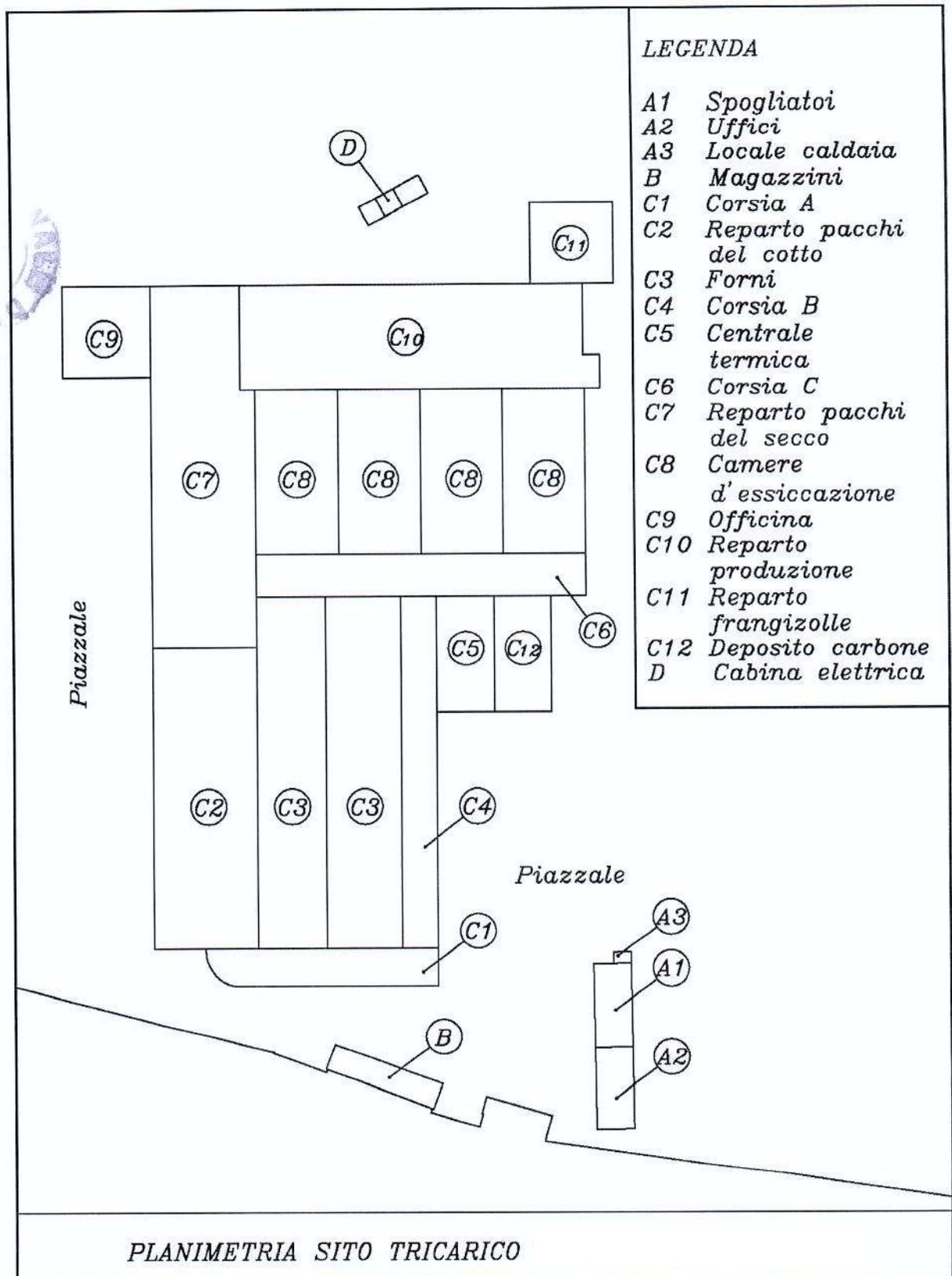
- 21.180 mq ricadono in zona artigianale;
- 97.308 mq ricadono in zona rurale.

A completamento dell'inquadramento urbanistico, si riportano in breve le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Tricarico (MT) relative alla zona artigianale:

- l'indice di copertura non deve essere superiore ad  $\frac{1}{2}$  della superficie del lotto;
- gli edifici dovranno ritirarsi dai confini del lotto non meno di 6,00 m;
- altezza massima consentita 8,00 mt.

Segue planimetria generale esplicativa dei fabbricati descritti in precedenza.





## **Valutazione economica del complesso immobiliare**

La Valutazione del complesso immobiliare in oggetto è stata condotta con particolare riferimento all'ubicazione ed alla sua commerciabilità.

Dalle ricerche effettuate direttamente presso gli operatori immobiliari locali e relative alla zona oggetto di analisi, è immediato rilevare quanto segue:

- per capannoni ad uso produttivo di taglio medio, in buone condizioni, siti nella zona, il prezzo richiesto oscilla tra 250 e 300 €/mq (in accordo anche con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al 1° semestre 2012, che per capannoni tipici definisce valori di mercato compreso tra 260-390 €/mq);
- per terreni ad uso industriale ed artigianale, siti nella zona o in località limitrofe, il prezzo richiesto oscilla tra 20 e 30 Euro/mq;
- per terreni agricoli, aventi caratteristiche simili alla Proprietà, il prezzo richiesto oscilla tra 2 e 10 Euro/mq.

Considerato, quindi, lo stato fatiscente dei fabbricati esistenti, il Valore di Mercato della Proprietà oggetto della valutazione è stato determinato come differenza tra il Valore di Mercato del terreno ed il costo di demolizione dei fabbricati.

Il valore del terreno è stato stimato mediante un processo comparativo fra il terreno in oggetto ed altri compravenduti sullo stesso mercato. In tale confronto si è tenuto conto dell'ubicazione delle aree comparate, della loro dimensione e della loro capacità edificatoria.

A conclusione del processo comparativo, si è ritenuto ragionevole assegnare all'area industriale/artigianale un valore di mercato unitario pari a 20 Euro/mq, mentre per l'area agricola un prezzo di 2 €/mq.

Dal valore così ottenuto, si è dedotto il costo di demolizione dei manufatti esistenti, pari a 5 €/mq.

In definitiva, verrà considerata anche la passività economica applicata al valore complessivo della proprietà, legata al procedimento in corso per il sequestro preventivo dei luoghi effettuata dalla Guardia di Finanza Compagnia di Matera in data 22/04/2009 e che è stata stimata sulla base degli oneri per lavori di messa in sicurezza e bonifica del sito.

Si riporta di seguito la tabella di valutazione complessiva del complesso immobiliare:

LA SUCCESSIVA VALUTAZIONE È STATA EFFETTUATA ALLO STATO ATTUALE TABELLA DI VALUTAZIONE CON IL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO			
OGGETTO	VALORE DI MERCATO UNITARIO	Superficie MQ/ Volume MC	VALORE IN EURO
Terreno ricadente in Zona Artigianale	€ 20,00	21.180	€ 423.600,00
Terreno ricadente in Zona Rurale	€ 2,00	97.308	€ 194.616,00
Costo di demolizione (a dedurre) Volumetria esistente mc	€/mc - 5,00	49.506,68	€ - 247.533,40
<b>TOTALE VALORE</b>			<b>€ 370.682,60</b>
<b>Oneri per lavori di messa in sicurezza e bonifica del sito</b>			<b>€ - 50.000,00</b>
<b>TOTALE GENERALE (valore arrotondato per difetto)</b>			<b>€ 320.000,00</b>

Tale valore economico può ritenersi più che oggettivamente realistico, potendolo altresì giustificare anche con una differente metodologia di valutazione, ovvero utilizzando, a titolo di esempio, la "Stima a costo di ricostruzione ridotto"; per tale metodologia, infatti, il valore economico si concretizza nella determinazione del valore mediante la somma del valore attribuibile all'area valutata a valore di mercato, anche in considerazione delle sistemazioni esterne, e del valore dei fabbricati soprastanti valutato a costo di ricostruzione ridotto in funzione del periodo di costruzione, dell'eventuale degrado e del costo di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza.

In tal modo, infatti, la valutazione economica del complesso immobiliare risulterebbe simile a quella dei fabbricati esistenti valutati pari al costo ridotto determinando le percentuali di riduzione da applicare in relazione allo stato di manutenzione e conservazione dell'opera stessa ed al suo deprezzamento per obsolescenza e superamento tecnologico, nonché agli eventuali costi per adeguare gli impianti e le opere murarie alle nuove norme in materia di sicurezza.

A titolo di esempio si riporta una tabella riepilogativa della valutazione effettuata mediante la stima a costo di ricostruzione ridotto:

Nella successiva tabella sono stati riportati i valori specifici relativi alle singole opere					
FABBRICATI	COSTO UNITARIO AL 2012 EURO/MQ	COEFF. DEPREZZAMENTO	ONERI PER ADEGUAM. NORME	PERCENTUALE DI RIDUZIONE	COSTO RIDOTTO
Capannoni	€ 350,00	30,00%	60,00%	90,00%	€ 35,00
Uffici e servizi	€ 500,00	30,00%	50,00%	80,00%	€ 100,00

Dai valori unitari definiti per il costo di ricostruzione ridotto, ne deriverebbe la seguente valutazione economica dei fabbricati esistenti:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE [mq]	COSTO RIDOTTO [€/mq]	VALORE [€]
Opificio (piano terra)	9.549	35,00	334.215
Magazzino (piano terra)	112,20	35,00	3.927
Uffici, spogliatoi (piano terra e primo)	331,12	100,00	33.112
Cabina elettrica	50,9	35,00	1.750
<b>TOTALE VALORE EDIFICI ESISTENTI</b>			<b>373.004</b>

**In definitiva, la stima effettuata mediante la valutazione dei terreni considerati "liberi" per eventuale nuova edificazione, comprensiva anche dei lavori di demolizione dei fabbricati esistenti costituenti il complesso immobiliare di interesse, può ritenersi ragionevolmente valida ma soprattutto prudentiale rispetto ad altri approcci (es. stima a costo di ricostruzione ridotto).**

### ***Note esplicative su iscrizioni ipotecarie***

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è stato negli anni soggetto a iscrizioni ipotecarie ad oggi ancora valide e che di seguito si riportano:

1. Contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 registrato in Lucera il 14/04/2000 al n. 109, repertorio n. 5174, raccolta n. 1381:

Mutuo assistito da garanzia ipotecaria concesso da "Banca del Salento – Credito Popolare Salentino spa" (oggi Monte Paschi di Siena) a favore di \_\_\_\_\_ (oggi \_\_\_\_\_) della somma di £ 2.500.000.000 destinata al nuovo opificio industriale in Matera in località Venusio. Iscrizione ipotecaria a favore della Banca sugli immobili nonché su tutte le loro adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamento, sopraelevazioni, ed ogni altra pertinenza di seguito descritte:

- A) Complesso industriale per la produzione di laterizi ed affini in Tricarico alla c.da Siggiano, costituito da terreni ed insistenti fabbricati riportati in catasto al foglio 25 particella 54 (fabbricati) e foglio 25 particelle 53-52-54-77-45-48-51-49-50-84 (terreni) e foglio 41 particella 124 (terreni).

B) Complesso industriale e aziendale in Matera in località Venusio costituito da quattro fabbricati industriali con un capannone, locale caldaia, cabina elettrica ed annessa area scoperta di mq. 31.274 riportati in catasto al foglio 14 particelle 384-449-450-451 (terreni) e foglio 14 particella 384 (fabbricati).

Sul complesso Tricarico, inoltre, vengono riepilogate un'ipoteca per £ 480.000.000 in favore dell'Interbanca spa iscritta il 23/10/1985 ai nn. 6398 e 370 a garanzia di debito con scadenza a sette anni, oltre un privilegio per £ 480.000.000 in favore dell'Interbanca spa iscritto il 23/10/1985 a garanzia di debito con scadenza a sette anni ed un ulteriore privilegio per £ 471.000.000 in favore del Banco di Napoli spa iscritto il 15/12/1980.

2. Contratto di mutuo ipotecario a tasso variabile da erogare in unica soluzione concesso ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 registrato in Lucera il 09/08/2000 al n. 260, repertorio n. 5478, raccolta n. 1502:

Mutuo assistito da garanzia ipotecaria concesso da "Credito Italiano SpA appartenente al Gruppo Bancario Unicredito Italiano" a favore di \_\_\_\_\_ (oggi

\_\_\_\_\_ ) della somma di £ 2.000.000.000 destinata a completare il programma di investimenti del nuovo opificio in corso di costruzione in Matera alla località Venusio. Iscrizione ipotecaria a favore del Credito Italiano SpA sugli immobili e le accessioni, i miglioramenti e le pertinenze relative di seguito descritti:

A) Complesso industriale per la produzione di laterizi ed affini in Tricarico alla c.da Siggiano, costituito da terreni ed insistenti fabbricati riportati in catasto al foglio 25 particella 54 (fabbricati) e foglio 25 particelle 53-52-54-77-45-48-51-49-50-84 (terreni) e foglio 41 particella 124 (terreni).

B) Complesso industriale e aziendale in Matera in località Venusio costituito da fabbricati industriali con annessa area scoperta, il tutto di superficie mq. 31.274 riportato in catasto al foglio 14 particelle 384(ex 384/a) e 678 (ex 219/a) e 449-450-451 (terreni) e foglio 14 particella 384 (fabbricati).

Sul complesso Tricarico, inoltre, vengono riepilogate un privilegio industriale gravante per £ 471.000.000 in favore del Banco di Napoli spa iscritto il 15/12/1980 ai n.ri 9231/17 sui macchinari ed utensili, oltre un'ipoteca di primo grado a favore della Banca del Salento spa per £ 5.000.000.000, riveniente da atto rep. 5174 del 29/03/2000 reg.to in Lucera il 14/04/2000 al n.109 ed iscritto in Matera il 12/04/2000 ai n.ri 3010/604.

Allo stato attuale, quindi, il complesso immobiliare sito in Tricarico alla c.da Siggiano di proprietà \_\_\_\_\_ risulta carico dei gravami ipotecari descritti sopra, nella misura del valore economico di stima di cui alla presente perizia pari ad € 320.000,00.

## CONCLUSIONI

A seguito dell'incarico conferito per la valutazione economica del complesso immobiliare di proprietà della Società ubicato in agro del comune di Tricarico in località Siggiano, comprensivo di fabbricati e suoli, il sottoscritto ha provveduto a seguito di approfondimenti su rilievi e dati forniti direttamente dalla proprietà, ad analizzare e definire, alla data della presente perizia, il valore più probabile di mercato di seguito riportato:

**Valore Economico Complesso Immobiliare "Tricarico" =**

**€ 320.000,00**

*(Euro trecentoventimila/00)*

Con la presente il sottoscritto, avvalendosi delle proprie cognizioni professionali, ritiene così di aver onorato compiutamente l'incarico affidatogli dalla Committenza, confermando altresì la propria disponibilità ad effettuare sopralluoghi integrativi che si dovessero ritenere utili a supporto della presente perizia, a seguito di formale autorizzazione giudiziaria all'accesso presso il sito oggetto di procedimento di sequestro preventivo.

### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica (fornita dalla proprietà);
- 2) Visure Catastali.

Matera, 25/03/2013

IL TECNICO

ing. Domenico AGATIELLO

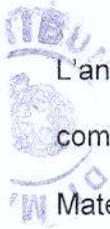


ERON. 205



## TRIBUNALE DI MATERA

### VERBALE DI DEPOSITO CON ASSEVERAMENTO DI GIURAMENTO



L'anno duemilatredici, il giorno venticinque del mese di Marzo nella sede del Tribunale di Matera, è comparso l'ingegner Domenico AGATIELLO, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Matera al n. 754, il quale ha chiesto di voler asseverare con giuramento la perizia redatta per conto della società "ILA VALDADIGE S.r.L."

Opportunamente invitato e previe le ammonizioni di legge, lo stesso presta giuramento di rito, pronunciando la formula di rito:

" GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO CONFERITOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "

Del che il presente verbale è letto, confermato e sottoscritto.

Matera, li 25/03/2013

IL TECNICO

ing. Domenico AGATIELLO

IL CANCELLIERE

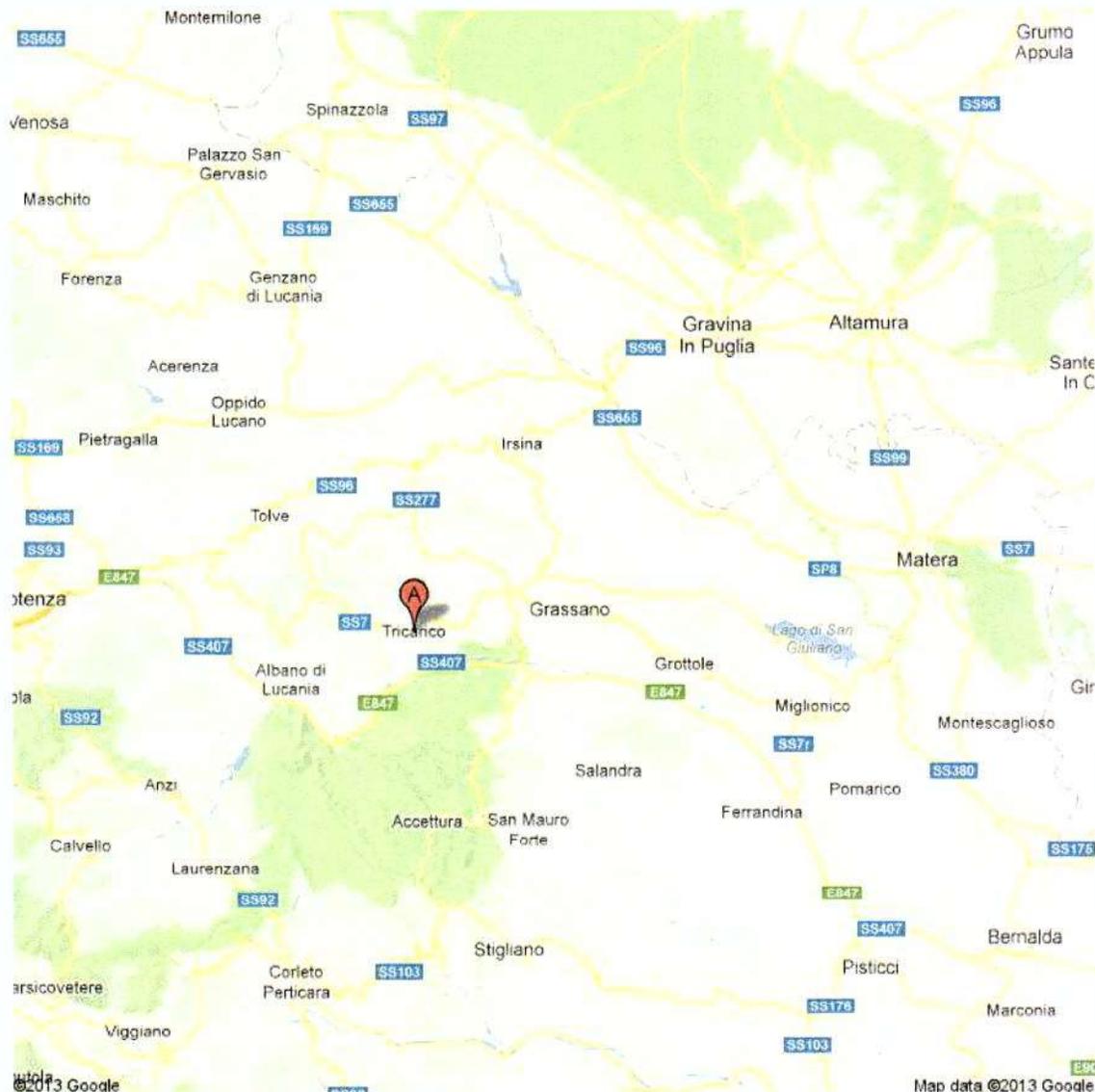
*(Barbara...)*





**ALLEGATI:**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Individuazione geografica del sito industriale "ILA VALDADIGE S.r.L." – Tricarico (MT), località Siggiano



FOTO 1 (fornita dalla proprietà)



FOTO 2 (fornita dalla proprietà) – PIAZZALE ESTERNO



FOTO 3 (fornita dalla proprietà)



FOTO 4 (fornita dalla proprietà)– INTERNO FABBRICATI





FOTO 5 (fornita dalla proprietà)



FOTO 6 (fornita dalla proprietà) – VISTA D'INSIEME FABBRICATI