

# PERIZIA GIURATA DI STIMA



## PERIZIA DI STIMA DI UNO STABILIMENTO INDUSTRIALE PER IL RECUPERO DI PIOMBO PROVENIENTE DA BATTERIE ESAUSTE E DA ROTTAMI DI PIOMBO

COMMITTENTE: MECA LEAD RECYCLING S.P.A., Zona Industriale S. Pietro Lametino,  
Lamezia Terme

IL TECNICO  
(ING. BASILIO MAZZEI)



MAZZEI INGEGNERIA  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
di Ing. Vittorio Mazzei e Ing. Basilio Mazzei,  
Via Piave n. 57 - 88046 Lamezia Terme

Tel e Fax: 0968 200694

e-mail: [ing.basiliomazzei@gmail.com](mailto:ing.basiliomazzei@gmail.com)

PEC: [basilio.mazzei@ingpec.eu](mailto:basilio.mazzei@ingpec.eu)

## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Basilio Mazzei, nato a Cremona il 18/11/1963, con Studio Tecnico in Lamezia Terme, Via Piave n. 57, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1440, ha ricevuto incarico dalla MECA LEAD RECYCLING S.p.A., con sede in LAMEZIA TERME (CZ), Zona Industriale S. Pietro Lametino, di effettuare la stima del valore attuale del proprio stabilimento industriale, con annessi impianti, macchinari ed attrezzature, sito nell'area industriale del Comune di Lamezia Terme.

In tale insediamento la MECA Lead Recycling S.p.A. svolge la propria attività nel settore del riciclo metalli ed in particolare nel recupero del piombo proveniente da rottami di piombo e da batterie esauste, con produzione finale di lingotti di piombo metallico.

Lo stabilimento è costituito da 4 capannoni industriali, una vasca coperta di accumulo e stoccaggio materie prime (batterie esauste e rottami di piombo), una palazzina per uffici amministrativi, una palazzina (adiacente ad uno dei capannoni) destinata a spogliatoi, servizi igienici/docce, ufficio tecnico, laboratorio di analisi.

Internamente sono presenti le linee produttive composte da:

- Impianto frantumazione e trattamento batterie esauste;
- Impianto trattamento acque reflue;
- Impianto fusione piombo (forno rotativo) completo di impianto di abbattimento dei fumi;
- Impianto di raffinazione piombo (forni a coppella) e lingottatura completo di impianto di abbattimento dei fumi, con annessa piccola officina meccanica per la manutenzione;

L'insediamento industriale dispone inoltre, annesso alle linee produttive, di un laboratorio di analisi chimiche dei prodotti finiti e di alcune macchine operatrici ed attrezzature.

L'area esterna di pertinenza dello stabilimento è completamente recintata con pannelli prefabbricati e sovrastante barriera in profili metallici, è in parte pavimentata con pavimentazione industriale ed in parte sistemata come area verde, ed internamente sono posizionati tutti gli impianti e le attrezzature necessarie allo svolgimento delle lavorazioni (filtri, camini, impianti di trattamento, riserve idriche antincendio, ecc.). Inoltre la pavimentazione esterna è munita di impianto per la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia.

Esternamente alla recinzione dello stabilimento sono presenti altre aree di proprietà della MECA LEAD RECYCLING S.p.A., che in parte sono state occupate per ampliamenti stradali ed in parte costituiscono l'area parcheggi esterna allo stabilimento stesso.

L'insediamento produttivo è munito di "Autorizzazione per lo stoccaggio provvisorio delle batterie esauste e scassetatura con separazione dei componenti" rilasciato dalla Regione Calabria con atto autorizzativo n. 5678 del 14/11/1994 e successivi rinnovi; inoltre la MECA Lead Recycling S.p.A. è in possesso della certificazione ambientale rilasciata secondo la norma ISO 14001 / EN ISO14001:2004 e dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) rilasciata dalla Regione Calabria con provvedimento n. 21292 del 22/11/2009.

L'intero stabilimento infine è dotato di Certificato di Agibilità n. 34 del 09/06/2004 rilasciato dal Comune di Lamezia Terme e di Certificato di Prevenzione Incendi n. 7370 del 08/06/2005 e successivi rinnovi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Catanzaro.



**A****Dati degli immobili**

I beni sopra indicati sono siti nel Comune di Lamezia Terme, nella Zona Industriale di S. Pietro Lametino, e sono così individuati in catasto:

1. Insieme industriale composto da n. 3 capannoni, una vasca coperta di stoccaggio materie prime, una palazzina per uffici amministrativi, una palazzina per laboratorio e servizi generali, attrezzature ed impianti esterni, area di pertinenza, individuato al foglio n. 51 dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia (ora Lamezia Terme), part. n. 241, categoria D/7, classe 2;
2. Capannone industriale con area di pertinenza, individuato al foglio n. 51 dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia (ora Lamezia Terme), part. n. 238, categoria C/2, classe 1, della superficie di circa 1055 mq.;
3. Terreno, esterno all'insieme industriale, individuato al foglio n. 51 part. n. 240, qualità SEMINATIVO classe 2, della superficie di ha 0.19.50;
4. Terreno, esterno all'insieme industriale, individuato al foglio n. 51 part. n. 242, qualità SEMINATIVO classe 2, della superficie di ha 0.02.62;
5. Terreno, esterno all'insieme industriale, individuato al foglio n. 51 part. n. 143, qualità SEMINATIVO classe 2, della superficie di ha 0.09.50;
6. Terreno, esterno all'insieme industriale, individuato al foglio n. 51 part. n. 161, qualità SEMINATIVO classe 2, della superficie di ha 0.05.20.

**B****Descrizione sintetica degli immobili oggetto di stima**

Gli immobili oggetto di valutazione sono costituiti da uno stabilimento industriale composto da:

- 4 capannoni di tipo prefabbricato con struttura portante in c.a. prodotta in stabilimento, composta da plinti di fondazione, pilastri, travi a falde inclinate, tegole di copertura, pannelli di tamponamento, assemblata e completata in situ;
- vasca di accumulo materie con struttura portante in c.a. realizzata in opera e struttura di copertura metallica;
- palazzina uffici ad un piano fuori terra, di tipo prefabbricato con struttura portante in c.a. prodotta in stabilimento, composta da pareti portanti e lastre di copertura, assemblata e completata in situ;
- palazzina per laboratorio e servizi generali, ad un piano fuori terra, di tipo prefabbricato con struttura portante in c.a. prodotta in stabilimento, composta da plinti di fondazione, pilastri, travi a falde inclinate, tegole di copertura, pannelli di tamponamento, assemblata e completata in situ;
- AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI (parte recintata) con una superficie complessiva di circa 34.550 mq (di cui mq. 6.158 occupata dai fabbricati e mq. 28.392 di terreno libero), in parte pavimentata con pavimentazione industriale per traffico pesante (area parcheggi, viabilità interna e piazzali), ed in parte sistemata ad area verde.
- AREA DI PERTINENZA (esterna al recinto): esternamente alla parte recintata la MECA LEAD RECYCLING S.p.A., dispone inoltre di circa 3680 mq., destinati a verde, parcheggi esterni e viabilità di accesso.



I capannoni industriali sono utilizzati per le varie fasi lavorative e lo stoccaggio di materie prime, o prodotti finiti, si distinguono in:

- a) **CAPANNONE FUSIONE E FRANTUMAZIONE:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 1.282 mq (60,94x21,04), altezza utile sottotrave di ml. 8,00 ed altezza al colmo di ml. 10,50. Internamente ospita le macchine per la frantumazione delle batterie esauste ed il forno rotativo di fusione primaria del piombo, ed è munito di carroponete elettrico su binari.
- b) **CAPANNONE GRANULAZIONE MATERIE PLASTICHE E STOCCAGGIO PRODOTTI INTERMEDI:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 687 mq (27,04x25,42), con altezza utile sottotrave di ml. 5,90 ed altezza al colmo di ml. 7,80. È stato realizzato in prosecuzione di quello di cui al punto a), cui risulta anche internamente collegato.
- c) **VASCA DI RACCOLTA E STOCCAGGIO:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 522 mq (12,80x40,80), con una profondità di circa 2,50 ml., munita di copertura costituita da pilastri in acciaio, capriate metalliche e lastre in lamiera, con altezza utile sotto capriata di ml. 7,00, ed è munito di carroponete elettrico su binari.
- d) **CAPANNONE OFFICINA, RAFFINERIA E STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 2.218 mq (72,50x30,60), con altezza utile sottotrave di ml. 8,00 ed altezza al colmo di ml. 10,50. Una porzione, della superficie di circa 200 mq., è posta su due livelli, ed ospita, nella parte inferiore, il deposito attrezzi dell'officina meccanica, e, nella parte superiore, i locali adibiti a mensa dei lavoratori. Internamente ospita inoltre le coppelle per la fusione finale del piombo, e le macchine per la confezione di lingotti e di billette di piombo.
- e) **CAPANNONE STOCCAGGIO PRODOTTI INTERMEDI DI LAVORAZIONE:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 1.158 mq (38,32x30,24), con altezza utile sottotrave di ml. 6,00 ed altezza al colmo di ml. 8,50.
- f) **PALAZZINA LABORATORIO E SERVIZI GENERALI:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di circa 211 mq (24,84x8,50), con altezza utile sottotrave di ml. 4,00 ed altezza alla gronda di ml. 4,60. E' stata realizzata lateralmente al capannone indicato al punto a), cui è connesso tramite una porta di accesso, ed ospita i servizi igienici, le docce, gli spogliatoi, la camera per infermeria, il laboratorio chimico e l'ufficio tecnico.
- g) **PALAZZINA UFFICI:** consiste in un manufatto della superficie lorda in pianta di 80 mq (10,00x8,00), con altezza utile sottotrave di ml. 2,90. Internamente è composta da 3 camere, corridoio e servizi igienici.
- h) **AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI (parte recintata):** l'area di pertinenza dello stabilimento (zona recintata), ha un'estensione complessiva di circa 34.550 mq (di cui mq. 6.158 di fabbricati e mq. 28.392 di terreno libero), ed è individuata dalla particella n. 241, avente una superficie complessiva di 26.300 mq. (di cui 5.000 mq. occupati da fabbricati e vasca, e 21.300 mq. di terreno), e dalla particella n. 238, avente una superficie complessiva di 8250 mq. (di cui 1.158 mq. occupati dal capannone stoccaggio, e mq. 7.092 di terreno). Si presenta in parte pavimentata con pavimentazione industriale per traffico pesante (area parcheggi, viabilità interna e piazzali), ed in parte sistemata ad area verde. Su di essa insistono i principali impianti di alimentazione (cabina elettrica e sottocentrali di zona, cabina decompressione gas metano, serbatoi per impianto ossigeno, gruppo elettrogeno, rete elettrica, rete idrica, rete fo-



gnante), gli impianti per il funzionamento dello stabilimento (gruppo filtri, camini, impianti di trattamento acque di processo, impianto acque di raffreddamento, deposito bombole gas compressi, ecc.), gli impianti di sicurezza (rete antincendio, riserva idrica antincendio, impianto antintrusione) e le attrezzature (pesa elettronica, serbatoio carburante, ecc.). I piazzali e le strade sono inoltre dotati di impianto di intercettazione, raccolta e convogliamento (anche di tipo forzato) delle acque di pioggia all'impianto di trattamento, e l'intera area è munita di rete di illuminazione interna. Nell'area di pertinenza sono inoltre presenti 6 pozzi di captazione e prelievo piezometrico delle acque di falda, per l'analisi chimica della stessa, che viene effettuata periodicamente.

- i) AREA DI PERTINENZA (parte esterna al recinto): esternamente alla parte recintata la MECA LEAD RECYCLING S.p.A., dispone inoltre di circa 3680 mq., destinati a verde, parcheggi esterni e viabilità di accesso.

L'insediamento industriale sopradescripto è inserito nell'Area Industriale del Comune di Lamezia Terme, ed è ubicato in corrispondenza dell'incrocio tra S.S. 18, tratto S. Eufemia Lamezia-Pizzo, e la S.P. 111 per S. Pietro Lametino. E' ubicato nelle immediate vicinanze delle principali reti di collegamento (svincolo autostradale A3 della SA-RC, stazione ferroviaria di S. Eufemia Lamezia, Aeroporto internazionale di Lamezia Terme) da cui dista circa 9 Km.

Gli immobili costituenti l'insediamento industriale sono stati realizzati con regolari Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Lamezia Terme, in particolare: i beni di cui alle lettere a, c, f, sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 2886 del 29/03/1995 (rilasciata alla ME.CA. MEDITERRANEAN CARTRIDGE s.r.l., oggi MECA LEAD RECYCLING S.p.A.); i beni di cui alle lettere b, d, g, sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 4244 del 15/05/1998, DIA prot. 38719 del 20/01/1999 per variante strutturale, Concessione Edilizia di Variante n. 6402 del 03/05/2000 (tutte rilasciate alla ME.CA. MEDITERRANEAN CARTRIDGE s.r.l., oggi MECA LEAD RECYCLING S.p.A.); i beni di cui alla lettera e, è stato autorizzato con concessione edilizia n. 1044 del 10/02/1982, e concessione edilizia n. 1498 del 05/11/1985 (rilasciate alla ELEKTRO-FLEX S.R.L., successivamente acquisito dalla MECA LEAD RECYCLING S.p.A. con decreto di trasferimento del tribunale di Lamezia Terme in data 18/07/2005, rep. n. 375).

Lo stabilimento industriale è munito di Certificato di Agibilità n. 34 del 09/06/2004.

Lo stabilimento ha destinazione industriale, ed è stato realizzato dalla ME.CA. MEDITERRANEAN CARTRIDGE s.r.l., oggi MECA LEAD RECYCLING S.p.A., per la lavorazione del piombo proveniente da batterie esauste e da rottami di piombo.

**C**

## Descrizione sintetica degli impianti

Di seguito si riporta una descrizione sintetica delle linee produttive dello stabilimento industriale.

**C.1**

### Impianto frantumazione e trattamento batterie esauste

Il presente impianto, costruito dalla M.A. Industries (USA), ha inizio dalla vasca in c.a. di raccolta e stoccaggio, in cui vengono accumulate le batterie esauste da riciclare. Inizialmente le batterie vengono movimentate tramite il carroponte esistente e spostate in corrispondenza della tramoggia di alimentazione, che provvede

MAZZEI INGEGNERIA STUDIO TECNICO ASSOCIATO di Ing. Vittorio Mazzei e Ing. Vito Piva n. 57, 88046 Lamezia Terme (CZ)



ad inviarle al mulino primario in cui avviene la prima macinazione grossolana; dal frantoio primario si passa al mulino secondario in cui avviene una successiva fase di macinazione, ed il prodotto finale in uscita, caricato su vagli rotanti, viene separato in materie plastiche e materiale di pezzatura maggiore, e materiali metallici fini e pastello. I materiali metallici fini ed il pastello vengono quindi inviati ai filtropressa in cui subiscono un ulteriore trattamento e quindi raccolti in cassoni a tenuta stagna e stoccati in apposito capannone.

Le plastiche ottenute dalla macinazione vengono invece inviate ad un secondo vaglio rotante in cui avviene la separazione tra materie plastiche e polipropilene, che, dopo macinazione ed essiccazione, vengono accumulati in appositi contenitori e stoccati per la successiva vendita o invio in discarica.

## C.2

### Impianto trattamento acque reflue

A seguito della frantumazione dalle batterie si estrae anche l'acido solforico ( $H_2SO_4$ ) che, a causa delle sue proprietà corrosive, deve essere necessariamente neutralizzato. L'acido solforico viene convogliato nella vasca di raccolta e successivamente inviato all'impianto di trattamento, costituito da alcuni serbatoi metallici collegati in serie, in cui avviene il processo chimico-fisico di chiari-flocculazione, di neutralizzazione e precipitazione, e sedimentazione finale. Il prodotto finale del trattamento sarà costituito da una parte liquida (acqua depurata) che viene riutilizzata nel processo produttivo, e da una parte solida (fanghi) che viene inviata ad un filtropressa per la disidratazione finale.

## C.3

### Impianto fusione piombo

La parte metallica separata dalla frantumazione delle batterie esauste, opportunamente miscelata, viene inviata all'impianto di fusione (costruttore impianto A.T.I. capocommessa SILME) in cui avviene una prima fase di trattamento. Il reparto fusione è costituito da un forno rotativo con alimentazione a gas, munito di sistema di caricamento frontale e cappa di aspirazione dei fumi e gas prodotti durante la colata.

Il sistema è costituito da un ribaltatore di cassoni contenenti la miscela da fondere, la tramoggia di carico e il nastro di alimentazione del forno, e dal forno rotativo di forma cilindrica, della capacità nominale di 10.000 litri, rivestito internamente con mattoni refrattari Cr-Mg. Nella parete del forno è presente la bocca di prelievo attraverso cui avviene la colata del piombo fuso all'interno dei crogioli in ghisa che vengono movimentati con carrelli all'interno del tunnel di colata. La struttura del forno fusorio è racchiusa in un sistema di aspirazione dei fumi e gas prodotti durante la colata, che, insieme ai fumi derivanti dalla fusione in forno, vengono inviati sistema esterno di filtrazione dei fumi scaricati in camino. L'impianto di trattamento è munito di sistema continuo di monitoraggio e registrazione delle caratteristiche dei fumi scaricati in camino, e di un impianto "Neutrec di SOLVAY" di abbattimento degli SOX (ossidi di zolfo).

## C.4

### Impianto raffinazione piombo e lingottatura

Il piombo ottenuto dalla prima fase di fusione nel forno rotativo (piombo d'opera), viene successivamente lavorato per raggiungere il grado di purezza richiesto (processo di raffinatura). Tale processo, che consente di eliminare gli ossidi superficiali e le frazioni di rame, stagno e antimonio presenti nella prima fusione, e di aggiungere elementi metallici necessari per ottenere la lega prescelta, viene effettuato nell'impianto di raffina-

zione e lingottatura. La raffinazione avviene nel capannone officina/raffineria mediante 9 caldaie alimentate a gas, che sono munite di cappe di aspirazione che inviano i fumi ad apposito sistema esterno di filtrazione prima dello scarico in camino, e ha termine con la linea di colata semiautomatica, che, dopo il controllo della composizione chimica, convoglia la lega fusa in appositi stampi per pani di piombo.

All'interno del capannone che ospita la linea di raffinazione e lingottatura è presente una piccola officina meccanica, munita di macchine ed attrezzi utili per la normale manutenzione degli impianti industriali presenti nell'intero stabilimento.

**C.5**

### Laboratorio chimico

L'azienda dispone di un laboratorio chimico interno, che viene utilizzato per il controllo e campionamento dei metalli e dei prodotti ottenuti dalle lavorazioni, ed è dotato delle seguenti attrezzature:

1	QUANTOMETRO
2	ASSORBIMENTO ATOMICO E LAMPADE SINGOLE
3	SPETTROMETRO PORTATILE
4	CONDUTTOMETRO
5	AGITATORE CON QUATTRO PALE
6	BILANCIA TECNICA
7	BILANCIA ANALITICA
8	PH -METRO
9	AGITATORE SINGOLO
10	DENSIMETRO DIGITALE
11	MUFFOLA
12	STUFA
13	MULINO A SFERE
14	SETACCIATORE MECCANICO
15	ANALIZZATORE PORTATILE PER METALLI
16	DISTILLATORE PER ACQUA DISTILLATA
17	POMPA VUOTO
18	LAVASTOVIGLIE
19	BANCHI DA LABORATORIO
20	CAPPA CHIMICA
21	ARMADIO DI SICUREZZA PER REATTIVI CHIMICI
22	REATTIVI CHIMICI
23	VETRERIA VARIA E REATTIVI CHIMICI
24	BOX PER BOMBOLE GAS
25	3 MICROPIPETTE GRADUATE
26	PIASTRA RISCALDANTE

**D**

### Descrizione sintetica delle macchine ed attrezzature

Alla data attuale la MECA LEAD RECYCLING S.p.A., dispone di una serie di macchine ed attrezzature che sono di seguito elencate:

1. MULETTO HYSTER SL 50 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola K005A07820A - Portata 50 q.li - Anno costruzione 2003
2. MULETTO HYSTER SL 30 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola A216A06158A - Portata 30 q.li - Anno costruzione 2003



3. MULETTO HYSTER H 12 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola H007E01818E - Portata 120 q.li - Anno costruzione 2007
4. MULETTO HYSTER H 3.20 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola 177B28339Y - Portata 32 q.li - Anno costruzione 2001
5. CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO YALE MODELLO ERP 20 AFF - Matricola C814A01524D - Portata 18 q.li - Anno costruzione 2013
6. SPAZZATRICE DULEVO 200 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola 64B/3-71814 - Anno costruzione 2007
7. SPAZZATRICE DULEVO 120 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola 120DL00332702 - Anno costruzione 1999
8. SPAZZATRICE DULEVO 120 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Matricola DK00189/02 - Anno costruzione 2002
9. FURGONE MERCEDES CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Targa DP257AJ - Portata 15 q.li - Anno costruzione 2008
10. FURGONE FIAT DOBLO' CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Targa DE564SD - Portata 7 q.li - Anno costruzione 2006
11. PALA MECCANICA VENIERI CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Non targata - TELAIO 970421997 - Portata 50 q.li - Anno costruzione 2010
12. PALA MECCANICA CATERPILLAR CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Non targata - TELAIO IT62HAM5G00354 - Portata 120 q.li - Anno costruzione 2009
13. ESCAVATORE KOMATSU CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO - Non targato - Modello PC-160-6K SERIE K 32056 - Portata 120 q.li - Anno costruzione 2009
14. AUTOVETTURA WOLKSWAGEN TIGUAN 2.0 CON ALIMENTAZIONE A GASOLIO Targa EC045EN - Anno costruzione 2010

**E**

## Valutazione degli immobili

**E.1**

### Metodo di valutazione

La valutazione dei fabbricati sarà effettuata applicando il prezzo base determinato dall'Agenzia del Territorio, sezione OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE, per immobili con destinazioni d'uso analoghe a quelle in esame ed ubicati in zone omogenee del Comune di Lamezia Terme.

Il terreno di pertinenza sarà invece valutato sia per la complementarità con lo stabilimento industriale (viabilità interna, spazi di manovra, piazzali di deposito, piazzali di carico e scarico) sia anche in funzione delle opere di sistemazione presenti (strade, piazzali, aree verdi, impianti interrati e fuori terra, sottoservizi, recinzione, ecc.). Il valore unitario determinato sarà quindi moltiplicandolo per la superficie netta dell'area (al netto della parte occupata dai manufatti edilizi). In tale valutazione non si tiene conto delle aree esterne al perimetro recintato.



**E.2****Valore degli immobili**

Per quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le superfici degli immobili costituenti lo stabilimento industriale, raggruppati per classi omogenee, e distinguendoli in funzione dello stato di conservazione/manutenzione. Si riporta inoltre la superficie dell'area di pertinenza al netto dei fabbricati esistenti.

DESCRIZIONE		SUPERFICIE
1	CAPANNONI INDUSTRIALI (a, b, d)	4.187
2	VASCA DI ACCUMULO (c)	522
3	CAPANNONE DEPOSITO (e)	1.158
4	UFFICI-LABORATORIO-SERVIZI GENERALI (f, g)	291
5	AREA NETTA DI PERTINENZA – parte recintata (h)	28.392

Dal sito dall'AGENZIA DEL TERRITORIO nella sezione OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (OMI), con riferimento alle valutazioni relative al secondo semestre 2015, per immobili siti nel Comune di Lamezia Terme fascia "SUBURBANA/ZONA INDUSTRIALE", codice di zona E10, per immobili con destinazione "PRODUTTIVA" (capannoni industriali), si ricava un valore variabile tra un minimo di € 560,00 per mq. ad un massimo di € 660,00 per mq.

Considerando l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, visto anche le risultanze di compravendite ed aste giudiziarie di immobili della stessa tipologia ricadenti nell'area industriale del Comune di Lamezia Terme, si applicherà, per i capannoni di cui ai punti 1, 3 e 4, il valore minimo di € 560,00 per mq., e di € 220,00 per mq. per la vasca di accumulo (valore assunto come costo di costruzione in quanto tale manufatto è utile solo alla particolare lavorazione attuata dalla ME.CA).

Il terreno di pertinenza dei fabbricati, utilizzabile solo per piazzali, viabilità e verde, viene valutato tenendo conto dei lavori realizzati per poterlo rendere funzionale allo stabilimento industriale stesso. Per tale motivo, viste tutte le opere e gli impianti presenti, si assume un valore di € 30,00 per mq.

Alla luce di quanto precedentemente riportato si ha:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	PREZZO BASE (€/mq)	VALORE (€)
1 CAPANNONI INDUSTRIALI	4.187	560,00	2.344.720,00
2 VASCA DI ACCUMULO	522	220,00	114.840,00
3 CAPANNONE DEPOSITO	1.158	560,00	648.480,00
4 UFFICI-LABORATORIO-SERVIZI GENERALI	291	560,00	162.960,00
5 AREA NETTA DI PERTINENZA – parte recintata	28.392	30,00	851.760,00
<b>TOTALE</b>			<b>4.122.760,00</b>

MAZZEI INGEGNERIA STUDIO TECNICO ASSOCIATO di Ing. Vittorio Mazzei e Ing.  
Via Pave n.57, I-8046 Lamezia Terme (CZ)



**F****Valutazione degli impianti**

Gli impianti e macchinari oggetto della stima sono quelli caratteristici del processo produttivo di smaltimento e riciclo di batterie di piombo, e pertanto, per la loro valutazione, si farà riferimento a considerazioni di carattere generale e di carattere particolare.

Il processo di lavorazione attuato dalla MECA Lead Recycling è di tipo ordinario, ossia della stessa tipologia di quello che viene attualmente realizzato dalla maggior parte delle imprese operanti nello stesso settore, inoltre, gli impianti e macchinari esistenti nello stabilimento, anche se datati (anno di avvio investimenti 1995-1996), sono stati realizzati con materiali che risultano conformi alle attuali normative e si presentano in un discreto stato di conservazione, grazie anche alle costanti e continue manutenzioni effettuate durante tutto il periodo di funzionamento dello stabilimento stesso (1998-2016). Pertanto il valore sarà stabilito partendo dal costo iniziale ammesso a finanziamento (ai sensi della Legge 488/92), risultante dal Verbale di Accertamento di Spesa redatto in data 17/01/2001 dalla Commissione nominata dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato, rivalutato alla data attuale e successivamente ridotto per vetustà impianto ed usura macchine. L'importo ammesso a finanziamento per impianti, macchinari ed attrezzature risultante dal Verbale di Accertamento di Spesa del 17/01/2001 è pari a Lire 8.915.700.000 (ottomiliardinovecentoquindicimilioni settecentomila). Tale importo sarà rivalutato alla data attuale (da Gennaio 1996 ad ottobre 2016) mediante gli indici di rivalutazione monetaria e successivamente ridotto in funzione della svalutazione dell'impianto per vetustà ed usura macchine. In dettaglio si ha quanto segue:

RIVALUTAZIONE DA:	Gennaio 1996	A:	Ottobre 2016
SOMMA INIZIALE:	Lire 8.915.700.000 (€ 4.604.574,77)		
COEFFICIENTE DI RIVALUTAZIONE:	1,436		
SOMMA FINALE:	Lire 12.802.945.200 (€ 6.612.169,38)		

Pertanto il valore a nuovo dell'impianto, rivalutato alla data attuale, è di € 6.612.169,38 (diconsi Euro seimilioneiseicentododicimilacentosessantanove/38).

A tale importo deve essere quindi applicato il coefficiente di svalutazione che può essere stabilito in funzione dello stato di conservazione e di funzionamento dell'impianto stesso. Viste le condizioni di conservazione attuali dell'intero impianto industriale, considerato che lo stesso è stato oggetto di continui e periodici interventi di manutenzione, vista anche la sua attuale efficienza e funzionalità, si può ipotizzare una percentuale di svalutazione del valore a nuovo dei beni uguali o simili a quelli di stima pari al 35-40%. Nel caso in esame si assume cautelativamente la percentuale massima di svalutazione (40%).

In definitiva si avrà quanto segue:

VALORE IMPIANTO A NUOVO:	€ 6.612.169,38
PERCENTUALE DI SVALUTAZIONE:	40%
VALORE ATTUALE IMPIANTO:	€ 6.612.169,38x60% = € 3.967.301,63

Il valore attuale degli impianti e macchinari, in cifra tonda, è pari ad € 3.970.000,00 (diconsi Euro tremilioni-novecentosettantamila/00).



**G****Valutazione delle macchine ed attrezzature**

Per la valutazione si fa riferimento al mercato dell'usato di macchine ed attrezzature della stessa marca e modello di quelle di proprietà della MECA LEAD RECYCLING S.p.A.. In dettaglio si ha:

	DESCRIZIONE	PREZZO DI MERCATO
1	MULETTO HYSTER SL 50 - Matricola K005A07820A Portata 50 q. - Anno costruzione 2003	€ 4 500,00
2	MULETTO HYSTER SL 30 - Matricola A216A06158A Portata 30 q. - Anno costruzione 2003	€ 3 500,00
3	MULETTO HYSTER H 12 - Matricola H007E01818E Portata 120 q. - Anno costruzione 2007	€ 13 000,00
4	MULETTO HYSTER H 3.20 - Matricola H177B28339Y Portata 32 q. - Anno costruzione 2001	€ 4 000,00
5	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO YALE MODELLO ERP 20 AFF Matricola C814A01524D - Portata 18 q. - Anno costruzione 2013	€ 11 000,00
6	SPAZZATRICE DULEVO - Matricola 64B/3-71814 Anno costruzione 2007	€ 9 000,00
7	SPAZZATRICE DULEVO 120 - Matricola 120DL00332702 Anno costruzione 1999	€ 3 000,00
8	SPAZZATRICE DULEVO 120 - Matricola DK.00189/02 Anno costruzione 2002	€ 3 500,00
9	FURGONE MERCEDES - Targa DP257AJ Portata 15 q. - Anno costruzione 2008	€ 10 000,00
10	FURGONE FIAT DOBLO' - Targa DE564SD Portata 7 q. - Anno costruzione 2006	€ 3 000,00
11	PALA MECCANICA VENIERI - TELAIO 970421997 Portata 50 q. - Anno costruzione 2010	€ 65 000,00
12	PALA MECCANICA CATERPILLAR - TELAIO IT62HAM5G00354 Portata 120 q. - Anno costruzione 2009	€ 80 000,00
13	ESCAVATORE KOMATSU - Modello PC-160-6K SERIE K 32056 - Portata 120 q. - Anno costruzione 2009	€ 20 000,00
14	AUTOVETTURA WOLKSWAGEN TIGUAN 2.0 - Targa EC045EN Anno costruzione 2010	€ 10 000,00
	<b>TOTALE MACCHINE</b>	<b>€ 239 500,00</b>

Il valore totale delle macchine di proprietà della MECA LEAD RECYCLING S.p.A. è pertanto di € 239.500,00.

**H****RIEPILOGO FINALE**

Da quanto su esposto il valore complessivo dello stabilimento di proprietà della MECA LEAD RECYCLING S.p.A. destinato alla "LAVORAZIONE DEL PIOMBO PROVENIENTE DA BATTERIE ESAUSTE E ROTTAMI DI PIOMBO", sito nell'area industriale del Comune di Lamezia Terme, costituito da capannoni industriali, vasca di accumulo e stoccaggio, palazzina uffici, palazzina per laboratorio e servizi generali, area di pertinen-



za, impianti produttivi (impianto frantumazione e trattamento batterie esauste, impianto trattamento acque reflue, impianto fusione piombo completo di impianto di abbattimento dei fumi, impianto di raffinazione piombo (forni a coppella) e lingottatura completo di impianto di abbattimento dei fumi, con annessa piccola officina meccanica), laboratorio di analisi chimiche e macchine operatrici ed attrezzature, si ricava dal seguente quadro di dettaglio:

1	IMMOBILI ED OPERE EDILI	€	4.122.760,00
2	IMPIANTI E MACCHINARI E LABORATORIO ANALISI CHIMICHE	€	3.970.000,00
3	MACCHINE ED ATTREZZATURE	€	239.500,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€</b>	<b>8.332.260,00</b>

Il valore complessivo sopra determinato resta valido se l'intero insediamento industriale (edifici, impianti e linee produttive) continua ad essere un'unica attività lavorativa localizzata nella sede attuale ed operante sempre nello stesso settore (riciclo del piombo da batterie esauste), in quanto, in caso di trasferimento o rottamazione degli impianti esistenti, il loro valore subirebbe una drastica riduzione a seguito dei costi di smontaggio/demolizione e trasferimento in altra sede, la parte impiantistica, che andrebbe completamente rimossa, diventerebbe inutilizzabile e non più riadattabile, mentre i capannoni e gli uffici, appositamente realizzati per la tipologia di lavorazione effettuata della MECA LEAD RECYCLING S.p.A., e "a misura" per gli impianti attualmente presenti, andrebbero completamente ristrutturati ed adeguati ad altre tipologie di lavorazione con conseguenti costi di adeguamento/trasformazione/modifica).

Da ultimo, e non meno importante, l'eventuale rimozione degli impianti di riciclo del piombo, attualmente presenti nello stabilimento industriale, comporterebbero la perdita, in quanto non trasferibili, di tutte le autorizzazioni amministrative ed ambientali (Autorizzazione per lo stoccaggio provvisorio delle batterie esauste e scassetatura con separazione dei componenti, Certificazione ambientale ISO 14001 / EN ISO14001:2004, Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), Certificato di Agibilità, Certificato di Prevenzione Incendi, ecc.).

I

## CONCLUSIONI

Per quanto fin adesso esposto, e con particolare riferimento alle deduzioni riportate nell'ultima parte del paragrafo H, si può concludere che il valore complessivo dello stabilimento industriale di proprietà della MECA LEAD RECYCLING S.p.A., costituito da capannoni industriali, vasca di accumulo e stoccaggio, palazzina uffici, palazzina per laboratorio e servizi generali, area di pertinenza, impianti produttivi (impianto frantumazione e trattamento batterie esauste, impianto trattamento acque reflue, impianto fusione piombo completo di impianto di abbattimento dei fumi, impianto di raffinazione piombo (forni a coppella) e lingottatura completo di impianto di abbattimento dei fumi, piccola officina meccanica, laboratorio di analisi chimiche), macchine ed attrezzature varie, individuato in catasto fabbricati al foglio 51 particelle n. 241 e 238 e in catasto terreni al foglio 51 particelle n. 240, 242, 143, 161 dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia, ammonta complessivamente ad € 8.332.260,00 (Euro ottomilionitrecentotrentaduemiladuecentosessanta/00).

Lamezia Terme 18/11/2016

Ing. Basilio Mazzei





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
LAMEZIA TERME



VERBALE di ASSEVERAZIONE nr. 2347/16/2016 S.I.G.P.

L'anno DUEMILASEDICI, il giorno 28 -del mese di Novembre dinanzi al sottoscritto  
Funzionario Giudiziario dell'Intestato Ufficio, è comparso il Signor Ing. Basilio Mazeri  
nato a Catanzaro il 18-11-1963 residente in Lamezia Terme alla Via Piave N° 57  
identificato a mezzo di carta d'identità / Patente auto n. AN 6480164 rilasciata dal Comune  
Lamezia Terme il 8-5-2007.



Il signor Mazeri ha presentato la perizia stragiudiziale che precede - composta da nr. 12 pagine  
per conto di MECA LEAD RECYCLING chiedendo di asseverarla con giuramento.

Il signor Mazeri, ammonito ai sensi di legge, il comparente presta, quindi, il giuramento di rito, ripetendo la  
formula:

**GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO  
AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI SPETTA LA  
VERITA'.**

Letto, confermato e sottoscritto

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



IL CANCELLIERE  
(Paolo CERRA)

