

Relazione di Stima
Fallimento n. 1/2023

Tribunale Ordinario di Foggia

GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.iva: 03236800714
C.F:CSRGMM69R27I158U
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona



INDICE

1	PREFAZIONE	3
2	DESCRIZIONE DELLE PARTI E LA DEFINIZIONE DEI BENI DA STIMARE	3
3	CONTENUTI DELLE STIME	4
4	GLI ELEMENTI E LA METODOLOGIA DI STIMA UTILIZZATA	7
4.1	I FASCICOLI DEGLI IMMOBILI ED I DATI DI BASE	7
4.2	LE OPERAZIONI PERITALI E L'ACCESSO AGLI ATTI	7
4.3	CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLE FONTI DI DATI ED INFORMAZIONI DISPONIBILI, E DI QUELLE INTEGRATE CON LE ATTIVITÀ DI SOPRALLUOGO	7
4.4	CENNI SULL'INDUSTRIA PRODUTTIVA DEL SALE ED IL MERCATO.	8
4.5	LA METODOLOGIA E LE PROCEDURE DI CALCOLO UTILIZZATE PER LE RISPOSTE AI QUESITI RELATIVE AI SINGOLI LOTTI	10
4.6	CONSIDERAZIONI SULL'AFFIDABILITÀ DEI DATI DI BASE DELLE VALUTAZIONI ESEGUITE	15
5	I LOTTI	18
5.1	IMMOBILE AD USO PRODUTTIVO, SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA ALLA LOC. TORRETTA, COSTITUITO DA UN CAPANNONE CON ANNESSI UFFICI CAT.D7 EDIFICI MINORI DI SERVIZIO, COMPLETI DI PIAZZALI DI MANOVRA E PER LO STOCCAGGIO DEL PRODOTTO (FOGLIO15, PARTT. 62,57,63 44 E 42). IMPIANTISTICA SPECIFICA PER L'ATTIVITÀ PRODUTTIVA. BENI MOBILI.	18
5.1.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	18
5.1.2	DESCRIZIONE DEI BENI, ANCHE MEDIANTE L'ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE E DI ALCUNE FOTOGRAFIE DEGLI STESSI	21
5.1.3	STIMA DEI BENI, IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO E TENENDO CONTO DELL'ESISTENZA DEI DIRITTI REALI O PERSONALI A FAVORE DI TERZI, DEGLI ONERI GIURIDICI E DEI VINCOLI EVENTUALMENTE GRAVANTI SUGLI STESSI, QUALI SI EVINCONO DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.	40
5.1.4	RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI.	52
5.1.5	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO PER CIASCUNO DI ESSI:UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATICATASTALI E PREZZO BASE.	54
5.1.6	ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, GRAVANTI SUI BENI.	56
5.1.7	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI:	59
5.1.8	VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO IN STIMA, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA ATTESTAZIONE.	63
5.2	LOTTO 2: [REDACTED]	65
5.3	LOTTO 3: [REDACTED]	67
5.4	LOTTO 4: [REDACTED]	69
5.5	LOTTO 5: [REDACTED]	71
6	QUADRO SINOTTICO DELLE STIME	73

Allegato



1 Prefazione

Il presente documento è la relazione di stima dei beni relativa al fallimento n. 1/2023. Il Giudice Delegato, dott.ssa Caterina Lanzara, in data 13 marzo 2023, ha affidato l'incarico di stimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita, come risultanti dall'inventario, al sottoscritto CTU Caserta Giacomo Michele, Ingegnere Civile iscritto all'Albo della provincia di Foggia n. 2211.

L'incarico è stato accettato con nota di giuramento depositata presso la Cancelleria fallimentare in data 3 aprile 2023.

2 Descrizione delle parti e la definizione dei beni da stimare

Il Fallimento n.1/2023 riguarda la società [REDACTED] società con sede legale in Margherita di Savoia (BAT) alla Frazione Torretta (C.F. [REDACTED]) ed ha come Curatore il dott. Christian Favino.

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione, in sintesi, è la seguente:

- Complesso industriale costituito da un capannone dove si produce sale, con annessi uffici, fabbricati civili sedi di vasche per il lavaggio, boxes per lo stoccaggio sale, porzione di piazzale coperto sede di sticcaggio sale, deposito, officina, cabina corrente elettrica, ufficio pesa e piazzali di manovra e stoccaggio. I riferimenti catastali sono i seguenti:
 - Fabbricati: Foglio 37 part. 57 e 62;
 - Terreni: Foglio 37 part. 42,44 e 63.
- Impiantistica a servizio dell'attività di produzione e confezionamento di sale in vari formati, strettamente collegata ai fabbricati e caratterizzante gli stessi nella determinazione di un immobile a destinazione specifica.
- Arredamenti, attrezzature ed apparecchiature funzionali all'attività degli uffici presenti in Azienda.
- Attrezzature operative ed autovetture custodite in altra sede elencate nel dettaglio nel seguito della relazione.

Come si vede, i beni oggetto di stima sono di varie tipologie, sito produttivo, relativi impianti e beni mobili.



3 Contenuti delle stime

Di seguito si riporta la lettera d'incarico:

6) **nomina dell'ing. Giacomo Caserta**, cod. fisc. CSRGMM69R271158U, con studio in Foggia alla Piazza Mons. Luisi n. 1, **in qualità di perito stimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà della società fallita, come risultanti dall'inventario che verrà redatto**, nelle settimane a venire, **con l'ausilio del nominato Cancelliere Giuseppe Quirito**.

Con perfetta osservanza.

Foggia, data del deposito.

**Il Curatore Fallimentare
(dott. Christian Favino)**

La presente relazione di stima è conforme al *format* (di seguito riportato) adottato dall'Ufficio Fallimentare per il conferimento dell'incarico di stima dei beni acquisiti all'attivo e oggetto di vendita competitiva.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE FALLIMENTI

Reg.Fall.n. _____

Giudice Delegato dott _____

Verbale di comparizione dell'esperto stimatore

Il giorno..... alle ore innanzi al Giudice delegato dott
_____ è comparso _____ con studio in
_____ alla via _____ n _____ codice fiscale _____

Nominato quale esperto per la stima dei beni immobili della procedura indicata in epigrafe
con decreto in data _____

Questi dichiara di accettare l'incarico e recita la formula seguente: "giuro di bene e
fedelmente adempiere all'incarico affidatomi".

Il Giudice delegato pone al nominato esperto i seguenti quesiti:

previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di stima, proceda
l'esperto:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di
fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza
dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli
eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti
e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;
- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili:
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per
ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;



6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti su beni;

7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

9) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 19.1967, ovvero successivamente a tale data, indicandogli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria".

Assegna all'esperto stimatore il termine di gg..... per il deposito dell'elaborato peritale.

Autorizza l'esperto stimatore:

- a fare uso del mezzo proprio
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Il Giudice Delegato

Foto 1 - Nomina d'incarico autorizzata il 13 marzo 2023 e contenuti delle stime



4 Gli elementi e la metodologia di stima utilizzata

4.1 I fascicoli degli immobili ed i dati di base

Le informazioni di partenza sono state fornite dal Curatore in collaborazione con l'Ufficio fallimentare e gli amministratori dell'azienda fallita. Le stesse hanno permesso allo scrivente di avere un primo quadro dello stato degli immobili e di programmare le attività successive. Di seguito le principali documentazioni consultate:

- Verbale di inventario depositato in Cancelleria in data 03.07.2023.
- Perizia di stima dei beni immobili e mobili dell'Azienda fallita redatta dall'ing. ■■■■■ il 5.05.2022 e giurata l'11.05.2022, in occasione del Concordato preventivo.

4.2 Le operazioni peritali e l'accesso agli atti

Le operazioni peritali dello scrivente CTU hanno avuto inizio il giorno 24.03.2023, in parallelo alle attività di inventario. In quella occasione è stato preso contatto con i luoghi da rilevare e con la tipologia di impianto produttivo da stimare. Contestualmente sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici di tutti i beni da stimare, compreso le autovetture.

L'accesso agli atti è stato eseguito in data 24 maggio 2023 presso gli Uffici del Comune di Margherita di Savoia, a seguito della domanda di accesso agli atti del 16 aprile 2023. In quella data è stato possibile accertare la storia urbanistico-edilizia degli immobili valutati. Nel corso della descrizione e stima dei singoli immobili saranno riportate le documentazioni. Per la destinazione urbanistica è stato richiesto in data 18 aprile 2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica, ricevuto il 10 luglio 2023, riportato nel dettaglio delle verifiche urbanistiche nel seguito della relazione.

4.3 Considerazioni e valutazioni sulle fonti di dati ed informazioni disponibili, e di quelle integrate con le attività di sopralluogo

La descrizione delle fonti di dati e di informazioni utili alla presente consulenza richiede alcune considerazioni e valutazioni sulla loro completezza ed utilizzo.

La documentazione esposta nel precedente paragrafo ha permesso una chiara definizione di tutti gli elementi da esaminare ed approfondire per la stima, la ricostruzione ipocatastale ed urbanistico-edilizia degli immobili valutati.

L'accesso agli atti del Comune di Margherita di Savoia, descritto in precedenza, ha permesso di acquisire e ricostruire tutta la "storia" degli immobili.



La fase di integrazione delle informazioni relative alla storia urbanistica degli immobili ha preceduto quella di ricerca di dati relativi a tutti gli elementi che permettono una stima economica degli immobili. A questo scopo sono stati ricercati:

- informazioni generali sulla produzione del sale ed il relativo mercato;
- informazioni dirette su siti produttivi simili;
- dati di costo di costruzione e di demolizione sia dal mercato sia dai prezziari regionali disponibili;
- atti di compravendita relativi ad immobili comparabili a quelli oggetto di stima;
- leggi regionali e delibere comunali per il calcolo degli oneri concessori;
- dati di mercato sulle apparecchiature, attrezzature, autoveicoli ed impianti specialistici a servizio del sito produttivo in esame.

Nel paragrafo dedicato alla metodologia utilizzata saranno dettagliati i riferimenti normativi, i risultati delle indagini e le informazioni desunte.

4.4 Cenni sull'industria produttiva del sale ed il mercato.

Prima di addentrarsi nella valutazione peritale, oggetto della presente relazione. Lo scrivente CTU ha preso informazioni generali sull'industria produttiva del sale ed il relativo mercato, allo scopo di contestualizzare l'incarico peritale ricevuto. Seguono i risultati di questa ricerca che vogliono dare un quadro molto generale della situazione.

La produzione di sale si divide in due grandi tipologie: quella industriale e quella naturale. Il sale viene prodotto industrialmente mediante lo scioglimento del minerale salino, del sale marino o del salgemma, oppure aumentando la concentrazione salina dell'acqua di mare in vasche apposite ed effettuando la ricristallizzazione negli stabilimenti. In natura, invece, è presente il sale nelle acque marine ed in miniere. Da qui due tipologie di produzione "naturale", mediante estrazione da miniera o mediante evaporazione che può essere indotta o solare.

Quest'ultima tipologia di produzione avviene nelle saline, impianti per la produzione di sale marino da acqua di mare per concentrazione mediante l'evaporazione naturale dell'acqua. Un metro cubo di acqua salata contiene circa 30 kg di cloruro di sodio e quantità minori di altri sali.



Nel presente paragrafo, che vuole dare un quadro sulla produzione del sale e sull'economia ad esso legata, ci si è concentrati sulla produzione del sale nelle saline, di cui Margherita di Savoia, fin dai tempi dei Romani, rappresenta uno dei centri più importanti di Europa.

Nel 2018, il sale italiano è stato estratto principalmente da 10 saline e 5 siti minerari e l'Italia ha la capacità di produrre tra 4 e 5 milioni di tonnellate di sale grezzo all'anno. Le saline e le miniere di sale della Sicilia, così come quelle della Sardegna e della Puglia producono da sole tra 750.000 e 850.000 tonnellate di sale all'anno. La salina di Margherita di Savoia, situata in Puglia, è la più grande d'Europa.

Il consumo italiano di sale alimentare non è molto legato al marchio, l'acquisto è infatti dettato da variabili come il prezzo o la convenienza, motivo per cui una vasta gamma di piccoli marchi e aziende di e-commerce stanno ottenendo buoni risultati. Inoltre, il mercato è altamente concentrato nelle mani di grandi multinazionali straniere che stanno gradualmente aumentando la loro quota di mercato sul territorio nazionale con il recente acquisto di diverse aziende italiane di produzione di sale.

Un articolo di "Repubblica" di fine 2018 inizio 2019 recitava così: "Il mercato italiano (cioè il prodotto nazionale e importato) conta su un valore all'origine di circa 125-135 mio/euro/anno per un fatturato globale di 165-180 mio/euro (che diventano 220-240 mio/euro con il sale importato). Come appare agli occhi di tutti, un sistema con un bassissimo valore aggiunto, spesso con il maggior guadagno per chi detiene i passaggi diretti all'utilizzatore. Un valore non riconosciuto soprattutto nei distretti produttivi, per le maestranze qualificate, per una certa stagionalità d'uso di grandi masse, per una cura molto mass-market, per una perdita di dettaglio e di identità. Il sale italiano ha sempre più avuto negli anni un destino da commodity, sempre più meccanizzazione lungo il processo produttivo, sempre più un prodotto confezionato con bassissima qualificazione anche di immagine e di comunicazione. Solo 10-12 etichette poi sono presenti nel retail delle migliori insegne della distribuzione organizzata, cioè quelle che arrivano direttamente al consumatore finale, e portati sulle tavole, mentre la gran parte è venduta con nomi generici, marchi occasionali, marchi delle insegne. E anche il consumatore è potato a dire e considerare: "un sale vale un altro!"

L'auspicio è quello di recuperare una posizione preminente e principale, ma non sui volumi, bensì sul valore aggiunto, sulla tracciabilità, sulla creazione di brand di nicchia, guardare alla salubrità e alla co-terapia sanitaria, da promuovere e diffondere in tutte le cucine italiane nel mondo.



4.5 *La metodologia e le procedure di calcolo utilizzate per le risposte ai quesiti relative ai singoli lotti*

La descrizione dei luoghi è stata compiuta grazie alle numerose informazioni e l'ampia documentazione fotografica acquisita nei sopralluoghi effettuati e precedentemente descritti. Pertanto l'esame diretto degli immobili da stimare è alla base della descrizione degli stessi ed è l'elemento fondamentale delle stime eseguite.

Il materiale fotografico e l'accesso agli atti amministrativi del Comune relativamente agli immobili ha permesso la verifica della conformità urbanistica. Per quest'ultimi si fa riferimento al T.U. 380/2001 e s.m.i., al PRG e relativo quadro normativo del Comune ed al Regolamento Urbanistico Edilizio per definirne la regolarità.

L'accesso telematico all'Agenzia del Territorio ha permesso mediante le ispezioni ipotecarie di acquisire il materiale ipocatastale e accertare se siano presenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili nei precedenti vent'anni. Per ogni immobile, è riportata l'Ispezione Ipotecaria con l'elenco completo delle formalità ed una notazione accompagnata per sapere la validità di ogni formalità presente. A questo proposito giova ricordare che gli effetti della trascrizione di un contratto preliminare non sono dotati di una durata illimitata: essi cessano e si considerano come mai prodotti se, ai sensi del III comma dell'art. 2645 bis cod.civ., entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art.2652, I comma, n. 2 cod.civ..

La "storia" urbanistica degli immobili e la verifica dello stato attuale dei luoghi rispetto ad essa ha permesso di evidenziare e di esprimere un compiuto parere sulla regolarità urbanistico-edilizia. Ciò è stato fatto con il supporto dell'esperienza e di fonti normative che sono stati principalmente le seguenti:

- T.U. 380/2001 e s.m.i.;
- PRG e NTA del Comune di Margherita di Savoia;
- Delibera n. 123 Giunta comunale del 06.06.2014 con allegati.

La valutazione economica correlata ad eventuali procedure amministrative di regolarizzazione urbanistica è stata eseguita sulla base di:

- DEI Prezzi Tipologie edilizie;
- Manuale di estimo. Ed. Hoepli.



I valori dei compendi sono stati stimati con metodologie internazionali applicate anche in Italia. Gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) di Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite con lo scopo di stabilire "un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico" per la stima degli immobili. In Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, IV edizione, edito da Tecnoborsa.

Le procedure di stima IVS si basano sul rilievo di dati reali di mercato (compravendite di fabbricati simili) e sull'applicazione di procedimenti matematici per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima. Si vuole superare in questo modo una prassi estimativa, largamente diffusa in ambito professionale, basata quasi esclusivamente sull'empirismo.

A tale scopo gli IVS applicano un procedimento di stima multiparametrico applicato a dati reali di mercato, superando il ricorso a "fonti" (listini immobiliari) più o meno affidabili e concordanti. Grazie a un'analisi più ampia delle caratteristiche immobiliari e all'elaborazione matematica dei dati, gli IVS vogliono conseguire l'obiettivo di rendere le stime "scientifiche".

La teoria estimativa italiana ha definito *sei tipi di valore o aspetti economici di stima*, di cui due fondamentali (mercato e costo), più il valore di capitalizzazione. Gli altri tre aspetti economici sono considerati derivati dai primi due (trasformazione, complementare, surrogazione). Negli IVS, invece, il *tipo di valore* è uno solo: il valore di mercato, che può essere determinato con tre *metodi*:

- metodo del confronto di mercato (Market comparison approach);
- metodo finanziario (per capitalizzazione del reddito) (income approach);
- metodo dei costi (cost approach).

Il metodo del confronto di mercato deve essere utilizzato "normalmente", gli altri metodi (finanziario e dei costi) quando non è possibile applicare il primo.

Il Market Comparison Approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili) e dell'immobile da valutare (subject).

Il Market Comparison Approach è composto dai seguenti elementi:

- Caratteristiche degli immobili;
- Tabella dei dati;



- Prezzi marginali delle singole caratteristiche ;
- Tabella di valutazione;
- Sintesi conclusiva.

Il metodo del confronto di mercato viene completato dal sistema di stima, un altro metodo che ha lo scopo di quantificare economicamente le caratteristiche qualitative degli immobili e le loro ricadute sul valore finale.

Il metodo di capitalizzazione diretta del reddito è il seguente:

$$V_m = R_n / r$$

Con

V_t = Valore di mercato dell'immobile;

R_n = Reddito netto ; canone di affitto detratto dei costi fissi determinati caso per caso.

r = saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è ricavato sia dalla base di dati reperibile dall'OMI Osservatorio del mercato Immobiliare nelle quotazioni immobiliari sia dai valori del reddito desunti da affitti di immobili simili o dagli stessi valori di locazione attualmente in corso per gli immobili già a reddito.

Il metodo del costo di riproduzione deprezzato può essere riassunto dalla seguente formula:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - K_{dep}$$

Con

V_M = Valore di mercato dell'immobile deprezzato;

C_A = Costo dell'area ante costruzioni edificate;

C_C = Costi di costruzione diretti ed indiretti;

O_F = Oneri finanziari;



U_P = Utili del promotore

K_{dep} = deprezzamento

Per tutti gli immobili il calcolo delle dimensioni geometriche è avvenuto seguendo la metodologia del Sistema Italiano di Misurazione.

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato quest'ultimo metodo, nel paragrafo dedicato saranno riportati i valori di calcolo per la stima degli immobili e le grandezze utilizzate per pervenire al più probabile valore di mercato degli stessi.

Inoltre sono stati stimati gli impianti produttivi e tutti quelli a servizio dei processi produttivi come ad esempio, apparecchiature di laboratorio e quanto necessario alla gestione amministrativa e produttiva, nonché il mobilio presente in Azienda. In sintesi, verificata la presenza dei beni mobili e la tipologia, è stata eseguita un'indagine di mercato per i beni presenti determinando il prezzo a nuovo dei singoli elementi. Infine è stato dato un valore allo stato d'uso conseguente allo stato di degrado valutato. I beni sono di diversa tipologia e destinati ad usi differenti e pertanto si è utilizzata la seguente formula:

$$V_m = V_n \times (1 - \%D)$$

Dove:

V_m = valore di mercato del bene nello stato in cui si trova;

V_n = valore a "nuovo" del bene;

$\%D$ = valore percentuale di degrado del bene stimato.

La peculiarità della metodologia è rappresentata dalla differente ricerca dei valori di mercato per tipologia di bene. La marcata diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di ricerca del valore di mercato a nuovo (V_n) per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche delle categorie o delle sottocategorie dei beni in oggetto.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante **procedimento comparativo** o mediante utilizzo del **principio di sostituzione**.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi. Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le



informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato.

Mediante il principio di sostituzione si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato.

Effettuati i sopralluoghi ed acquisito il materiale fotografico afferente a tutti i beni oggetto di stima, si è stimato lo stato d'uso del bene applicando un degrado allo stesso sotto forma di percentuale.

Tale attività è stata resa più oggettiva possibile mediante la valutazione dell'anno di produzione e comparandola con la vita utile del bene.

Infine, è stata eseguita la valutazione delle autovetture di proprietà della fallita. In linea generale, la valutazione di un'auto usata è soggetta ad una serie di parametri e di valutazioni assai complessi e spesso soggettivi.

Molti sono i parametri per la valutazione di un'auto usata. Normalmente i listini tengono in considerazione

- l'anno di immatricolazione,
- il modello,
- la cilindrata,
- il tipo di alimentazione
- ed i chilometri percorsi

per poter quantificare il valore di base del mezzo.

Tra gli altri parametri sono da considerare lo stato generale:

1. della carrozzeria,
2. degli interni,
3. delle revisioni periodiche,
4. della presenza di danni o di parti che dovranno essere sostituite per poter mettere l'auto usata in strada.

La stima di un'auto, pertanto, è la conseguenza di informazioni reperibili con la sola conoscenza della targa, informazioni note, ed altre desunte da una visione dell'auto.



il dato di partenza della stima è stato desunto utilizzando i listini di EUROTAX quelli classici di riferimento nelle valutazioni dei veicoli, in conseguenza delle caratteristiche elencate in precedenza.

Le quotazioni sono la media tra i valori del listino blu riferito all'acquisto dei veicoli da parte delle concessionarie e/o i valori di permuta e quelli del listino giallo utilizzato nelle vendite. Entrambe relative ad Aprile 2023.

4.6 Considerazioni sull'affidabilità dei dati di base delle valutazioni eseguite

Le metodologie e le procedure di calcolo utilizzate per le stime sono il risultato di valutazioni sia oggettive sia soggettive. Quest'ultime attengono alla sensibilità del perito ed hanno quindi un loro grado di affidabilità.

Le valutazioni e le considerazioni che discendono dall'analisi del materiale fotografico e dalla documentazione urbanistica, ipocatastale e normativa rappresentano elementi certi e privi di elementi di soggettività che potrebbero essere oggetto di discussione. Ne deriva che la descrizione dei luoghi, l'esistenza o meno di formalità e la regolarità urbanistico-edilizia, riportate nel seguito della relazione, non possono essere messe in discussione, perché derivanti da dati oggettivi e dall'applicazione delle normative.

Le procedure di calcolo per la stima del valore dei beni hanno un fondamento scientifico che, seppure relativo a metodologie abbastanza recenti, hanno già mostrato la loro affidabilità anche a livello internazionale. Stimare il più probabile valore di mercato per gli immobili è ormai la metodologia più usata. La stima dell'immobile, eseguita con il metodo del costo di riproduzione deprezzato, è il risultato della combinazione di dati ed informazioni su costi di base delle costruzioni relativi al mercato locale ed oggettivi con dati e coefficienti finanziari legati a costi del denaro e/o utili d'impresa, che sono suscettibili della soggettività legata alla scelta eseguita dallo stimatore. Il metodo di stima però è quello più idoneo ad un immobile non fungibile, la cui destinazione d'uso è molto specifica, visti gli altissimi costi relativi ad una potenziale riconversione dell'immobile.

Da un punto di vista meramente metodologico, se da un lato il costo di ricostruzione deprezzato non individua esattamente il valore di mercato del bene, stante l'assenza di una relazione diretta tra il costo di realizzazione del bene e l'utilità attribuita allo stesso dal mercato. Dall'altro, tale metodologia è particolarmente adatta ad un bene in cui sono praticamente assenti transazioni di beni comparabili, poiché si fonda sul principio che un



Investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del Suolo sul quale lo stesso è stato edificato e del costo di realizzazione dello stesso al netto del suo deprezzamento. Tale scelta è corroborata dalla particolare tipologia di immobile, per il quale il fabbricato è strettamente connesso agli impianti specifici, ivi presenti e funzionali all'attività eseguita. Da qui la stima mediante il costo di riproduzione deprezzato tiene conto di questo aspetto producendo un'unica stima nella quale possono essere, però, distinti i singoli contributi, fabbricato ed impianti, che concorrono al valdore totale.

Una ricerca degli ultimi atti di compravendita di immobili, simili a quello oggetto di stima, ha dato risultati negativi. Negli ultimi tre anni si sono avute un paio di compravendite di immobili assimilabili al nostro. Questo a conferma dell'assenza di un mercato di beni simili.

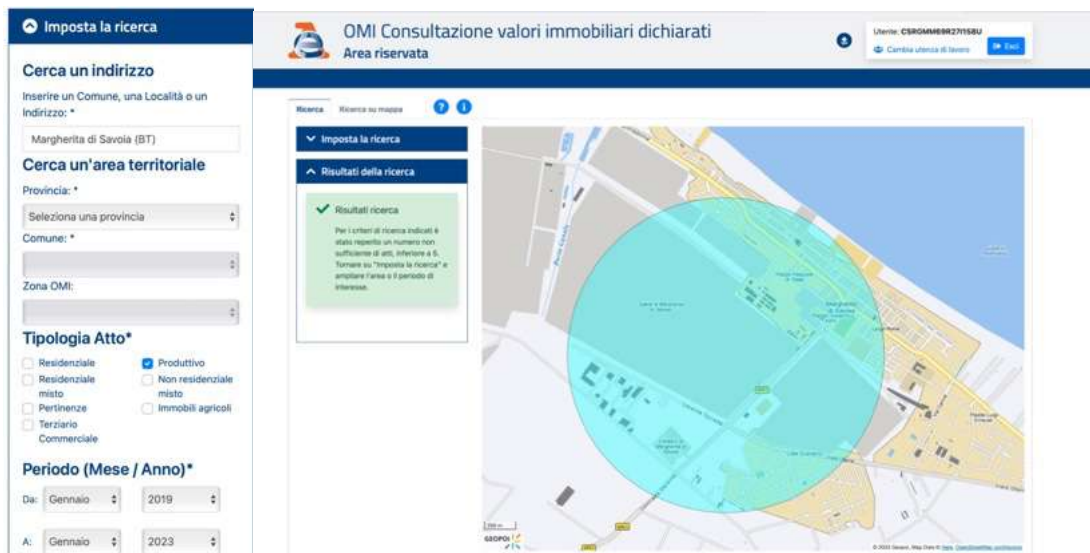


Foto 2- Il database dell'OMI contiene un numero insufficiente di compravendite di un immobile produttivo.



DATI ATTO

Anno Stipula 2022
Nesse Stipula 2
Tipologia atto **Produttivo**
Totale Immobili 2
Terreni SI

ATTO COMPOSTO DA 2 IMMOBILI (1 FABBRICATI E 1 TERRENI)

Comune	Foglio	Categoria / Qualità	Consistenza	Zona Omil
MARGHERITA DI SAVOIA (BT)	15	D 7 - Fabbricati speciali		R1

POSIZIONE DEI FABBRICATI

Vedrai la posizione precisa e lo streetview dell'immobile dopo l'acquisto dei dati.
Se hai un abbonamento puoi vedere posizione precisa e streetview anche prima di acquistare il dato.



Foto 3 - - Il software stimatrix, invece, segnala una sola compravendita nel febbraio 2022.

Infine, la stima dei beni mobili, impianti compresi, è stata resa più oggettiva possibile mediante la valutazione dell'anno di produzione e comparandola con la vita utile del bene. Chiaramente tale attività risente della sensibilità ed esperienza dello stimatore, soprattutto quando il bene è datato, in ragione della sua tipologia. La valutazione delle auto ha, invece, l'oggettivo ed autorevole supporto dei listini EUROTAX.



5 I Lotti

5.1 *Immobile ad uso produttivo, sito in Margherita di Savoia alla loc. Torretta, costituito da un capannone con annessi uffici cat.D7 edifici minori di servizio, completi di piazzali di manovra e per lo stoccaggio del prodotto (Foglio15, partt. 62,57,63 44 e 42). Impiantistica specifica per l'attività produttiva. Beni mobili.*

5.1.1 Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Immobile ad uso produttivo, sito in Margherita di Savoia alla loc. Torretta, costituito da un capannone con annessi uffici cat.D7 edifici minori di servizio, completi di piazzali di manovra e per lo stoccaggio del prodotto. Individuato dai seguenti dati catastali:

Foglio	part.	sub	Categoria	Consistenza	Rendita	
15	62		D/7		16.629,00	
15	57		D/7		626,00	
Via Torretta piano: T						
Foglio	part.	Qualità	Cl	Superficie mq	Reddito dom/agr.	
15	63	seminativo	41	764	4,54	2,37
15	44	seminativo	41	5.254	31,20	16,28
15	42	seminativo	41	455	2,70	1,41

Confina a nord con la part. 32, 47 a sud-ovest con le partt. 974, 1321, a sud con le partt. 70 e 72, a nord-est con partt. 58 e la strada Contrada Torretta.



L'impiantistica produttiva è così costituita:

IMPIANTI
Passerelle e scale di accesso a tutti gli impianti
IMPIANTO LAVAGGIO
Tramoggia di carico in acciaio con struttura metallica
Coclea di estrazione e sollevamento in acciaio inox
Trommel di selezione
Scaricante su cocle in inox diam 300 L=9mt
Tino di lavaggio in inox con struttura metallica
Pompa di estrazione
Tramoggia di contenimento
N. 2 nastri trasportatori
IMPIANTO ARIA COMPRESSA
N. 2 compressori CECCATO mod. CSC 40 10 bar
Compressore marca LOMI – ATS (S/N 21T-D01469)
IMPIANTI DI ESSICCAMENTO SALE 1-2
Essiccatore a letto fluido VIMEC
Vaglio a risonanza VIMEC
Silos di stoccaggio sale essiccato selezionato
Nastri trasportatori elevatori coclee
IMPIANTO ASTUCCIATRICE
Modello tipo verticale NB 250 BETTI di Faenza
Fardellatrice SUD ELETTRICA
Pallettizzatrice SUD ELETTRICA
Fasciatrice SUD ELETTRICA
IMPIANTO INSACCATRICE E CONFEZIONAMENTO
Macchina insaccatrice confezionatrice B.L. mod. COMPACTA 1600
Pallettizzatrice automatico BL mod. HF 1600
Fasciatrice UNITECH mod. Uniwrap 300AE con mettcappuccio
Tramoggia
Coclee
Nastri trasportatori
IMPIANTO PER FORMAZIONE SACCONI
Piano di carico son incastellatura metallica



I beni mobili sono i seguenti:

N*	TIPOLOGIA BENE MOBILE E LOCALIZZAZIONE	QUANTITA'
	Stanza adibita ad accettazione (1° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)	
1	Scrivania composta da n. 5 elementi in laminato di vario colore bianco e color legno di cui elemento con 2 cassetti laterali;	1
2	Scrivania composta da n. 2 elementi in laminato color bianco di cui 1 elemento con 2 cassetti laterali;	1
3	Tavolo dattilo in laminato color bianco con 5cassetti laterali;	1
4	stampante HP Laserjet 1022 (S/N VNC3S02687);	1
5	monitor LENOVO 17"* HYBRID (matr. VIMVM9I);	1
6	stampante Brother MFC-L2710DN (S/N E78292D9N481 179);	1
7	amplificatore PASO, series 7000 (matricola non rivenuta);	1
8	UPS, marca APC, modello Back Up 500 (S/N PB994132344);	1
9	stampante EPSON, mod. M66SA (S/N A8D0018888) e bilancia elettronica, marca "bilanciai", Mod. 3590CB, (S/N 2367);	1
10	modem AETHRA, mod. BG8542EW (S/N AE70819040710190310KLT);	1
11	gruppo di continuità Videostar, mod. NM1200 (S/N 2006BQ0016);	1
12	monitor HANNS-G, 15"* (S/N 839DY3XY00091)	1
13	citofono e telefono ESSETI SOI;	1
14	poltrone con rotelle	2
	Ufficio (2° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)	
15	Scrivania composta da n. 4 elementi in laminato di colore bianco e color grigio di cui elemento con 3 cassetti laterali;	1
16	armadi ufficio, ognuno con 4 ante di cui n. 2 a giorno, in laminato color grigio;	3
17	classificatori in metallo con 4 cassetti;	2
18	appendiabito in metallo color arancione con 6 appendini;	1
19	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle nero;	2
	Ufficio (3° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)	
20	Scrivania composta da n. 3elementi in laminato di colore marrone con 3cassetti laterali;	1
21	scrivania in laminato di colore marrone e grigio con 2 cassetti laterali;	1
22	armadi ufficio, ognuno con 2 ante e n. 2 ripiani a giorno	3
23	telefono ESSETI 501;	1
24	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle blu;	2
	Ufficio (4° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)	
25	scrivania in laminato di colore bianco e grigio con 4 cassetti laterali;	1
26	tavolo dattilo in laminato di colore bianco egrigio con 5cassetti laterali	1
27	stampante EPSON, mod. M2000D, S/N KAZZ201143;	1
28	mobile con 2 ante e 2ripiani a giorno, colore grigio;	1
29	telefono ESSETI 501;	1
30	sedia girevole in similpelle nera;	1
	Ufficio amministratore (ultima stanza del corridoio d'ingresso)	
31	scrivania presidenziale composta da n. 4 elementi di color legno e piano in vetro con 8 ante e 4 cassetti laterali;	1
32	telefono ESSETI 501;	1
33	calcolatrice OLYMPIA CPD 3212 (S/N 9802502331);	1
34	armadio a tutt'altezza in laminato color legno, con 8 ante, e ripiano a giorno;	1
35	mobile basso in laminato color legno, con 4 ante e ripiano ni vetro;	1
36	tavolodiformacircolareinlegnoconbaseinmetallo;	1
37	sedie girevoli in similpelle nera;	3
38	climatizzatore portatile, marca KENDO, modello KMPN-12, colore bianco, con telecomando (SN CIO1194200110419100337)	1
	Locale deposito (ambiente piano superiore)	
39	armadi metallici grigi da ufficio con 4 ripiani (con ante scorrevoli e/o a giorno)	5
	Capannone/piazali	
40-49	Impianti descritti nei paragrafi dedicati	
50	cumuli di sale accatastati nei boxes di stoccaggio del peso orientativo di 20-30 tonnellate.	2
51	pedane di cartoni di dimensioni 30 x 20 cm circa	1
52	pedane sigillate di barattoli di vetro (in numero di 250 pezzi circa ciascuno).	1
53	mobile/credenza, color legno, posto all'interno del corridoio con due vani a giorno e 6 ante nella parte inferiore	1
54-57	Autovetture (vedi capitolo dedicato)	4
58	Carello elevatore elettrico, modello HYSTER 2.50 (J2.5XN), anno 2012, n. serie A276B03051K, potenza 20 kW	1
59	Impianto elettrico (vedi descrizione impiantistica)	1
60	impianto anti-incendio (vedi descrizione impiantistica)	1
61	transpallet di colore giallo, privo di qualsivoglia elemento identificativo	1

* la numerazione è coerente con l'inventario depositato dal Curatore dot. C. Favino

Le foto sono riportate in allegato nell'ordine della numerazione



5.1.2 Descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi

Il complesso industriale di proprietà della [REDACTED] è costituito dalle seguenti componenti principali:

1. Capannone con annessi uffici;
2. Piazzali di manovra e stoccaggio del sale;
3. Costruzioni leggere:
 - a. Vasche lavaggio sale;
 - b. Box stoccaggio sale
 - c. Cabine Corrente;
 - d. Pesa con annessa cabina;
 - e. Deposito
 - f. Officina
4. Impianti funzionali alla produzione.

L'intera area, interessata dal complesso industriale comprensivo delle tre componenti principali sopra descritta, si estende per circa 23.248 mq.



Foto 4 - Sito produttivo ed inquadramento catastale

Complessivamente il sito produttivo è costituito da un'area, la particella 62, che comprende il capannone e tutti i fabbricati leggeri intorno allo stesso. Completano quest'area, le zone di



stoccaggio che circondano il capannone presente e le zone di manovra/ingresso/egresso (particella 42). Vi sono altre due ampie zone di stoccaggio costituite dalle particelle 57, 63 e 44.

Il cuore del complesso aziendale, l'area produttiva, si sviluppa prevalentemente sulla particella 62 ed è riassunta dalla seguente planimetria catastale completata da un'integrazione effettuata dallo scrivente CTU.

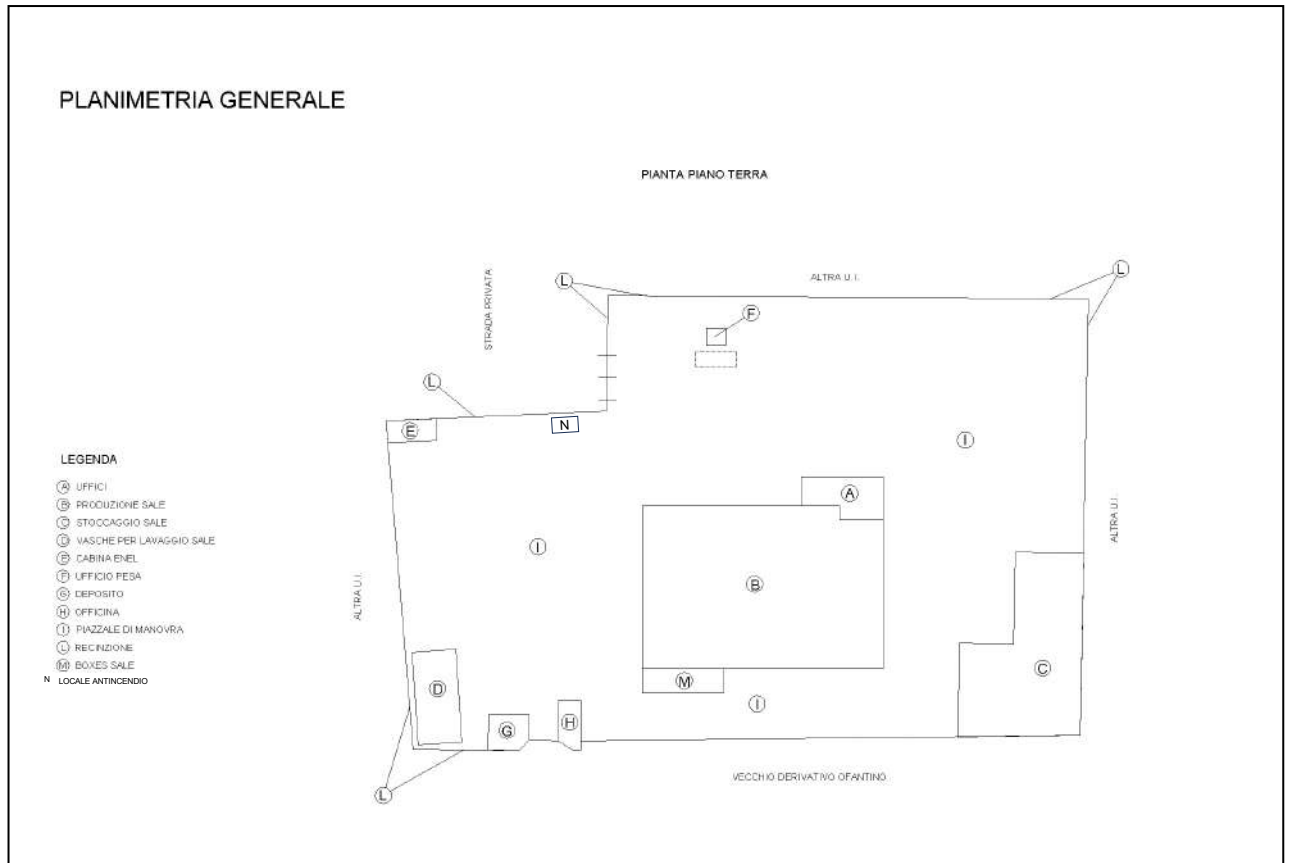




Foto 5 - Planimetria ed ortofoto dell'area produttiva

Gli uffici (lettera A in planimetria) sono ubicati in una palazzina a ridosso del capannone costituita da un piano terra dove trovano posto 6 stanze ed un corridoio a servizio delle stesse, di circa 117 mq, ed un primo piano costituito da un unico ambiente posto in corrispondenza dei bagni e degli spogliatoi nel capannone, descritti in precedenza, di circa 30 mq. La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti esterni in mattoni forati completi di intonaco e tinteggiature. I pavimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio e quelli interni in legno. I servizi igienici sono quelli descritti in precedenza, tutti scaricano in una fossa imhoff posta all'interno del piazzale. Lo stato di manutenzione dei fabbricati civili mostra i segni dell'uso e del tempo trascorso. Di seguito possono essere visibili le foto di quanto descritto. In rosso una porzione di fabbricato non risultante sulle pratiche catastali ed edilizie. Nel paragrafo dedicato sarà descritta la modalità di regolarizzazione.





L'edificio principale è il capannone (B) dove avviene la parte principale delle attività. Si tratta di una costruzione di 2.150 mq per un volume di 12.550 mc con altezza di gronda pari a 6 metri. L'edificio è costituito da una struttura portante in c.a.p. La copertura è costituita da tegole in calcestruzzo armato prefabbricato, intervallati da porzioni di lucernario. La pianta del capannone è di forma rettangolare tutta aperta, dove trovano posto i vari impianti produttivi che descriveremo in un paragrafo dedicato. In un angolo del capannone, a ridosso degli uffici, ci sono i servizi igienici e gli spogliatoi per il personale di servizio (vedi planimetria precedente).





I muri esterni sono realizzati con blocchetti di cemento ed hanno la parte superiore finestrata. La pavimentazione è di tipo industriale, al di sotto sono inserite le caditoie per la raccolta delle acque di lavorazione che poi vengono convogliate nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche che scarica in un canale circondariale.

Completano le dotazione del capannone l'impianto di illuminazione ed alimentazione delle apparecchiature contenute all'interno.

Lo spazio di stoccaggio del sale (C), di circa 880 mq, è stato ricavato in una porzione di piazzale nella parte a sud del sito, a confine con l'esterno. Lo spazio è completato da una tettoia leggera costituita da struttura portante in acciaio e pannelli ondulati. Le foto che seguono sono esplicative.



Le vasche di lavaggio del sale (D) sono situate a nord-ovest del sito e sono costituite da un manufatto in cemento armato suddiviso in 9 comparti. Si estendono per circa 200 mq e sono alte 3 metri. Le stesse sono raggiungibili mediante scale in acciaio. Lo stato di manutenzione non è dei migliori con segni di evidente degrado.



La cabina Enel (E) si trova nello spigolo opposto alle vasche appena descritte, è un fabbricato in cemento, classificato come leggero, di circa 55 mq, con una copertura piana dello stesso materiale ed una porta di accesso in ferro. Sono presenti un rifasatore marca Italfaral, modello MC8, alcuni quadri elettrici, un trasformatore con targhette recanti dicitura IFX4L, marca Sep, nonché Messina Energia S.r.l., scomparto tipo 16, n. serie 22131-1/2022, nonché Schneider Electric, tipoSF1, n. NM2022W4310036.

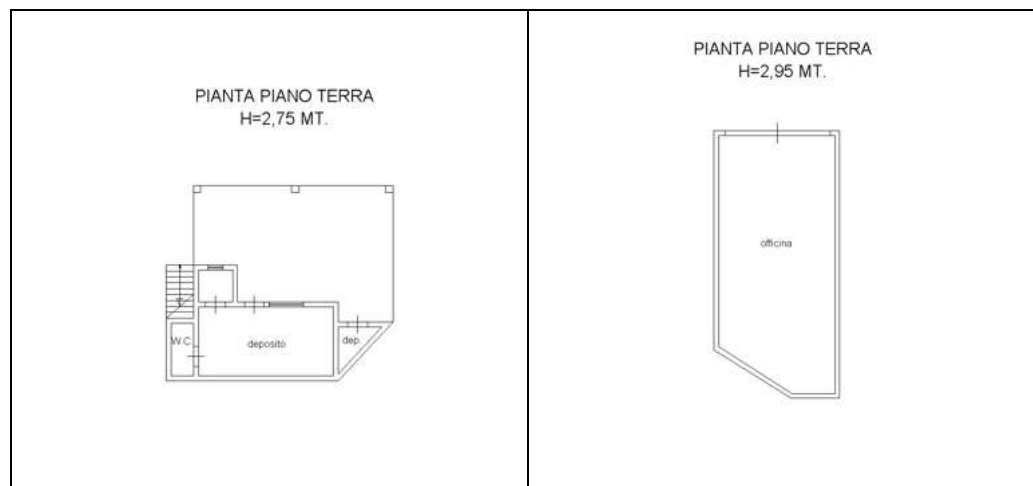
La pesa e la relativa cabina (F) sono posizionati appena entrati nel sito. E' presente una piastra in ferro che fa appunto da pesa ed un piccolo edificio (17 mq) in cemento dove risiedeva il centro di controllo, ormai spostato nel locale uffici.





Il deposito (G) è un locale in pessime condizioni, costituito da una muratura allo stato grezzo ed una copertura con pannelli in fibro cemento. La sua estensione è di circa 71 mq. Ci sono segni della presenza di un wc ormai impraticabile.

L'officina (H) ha una pianta più regolare dell'edificio precedente, di circa 53 mq, ma stessa tipologia costruttiva così come le pessime condizioni. Il portone d'ingresso è in ferro.





I piazzali di manovra (I) sono spazi che circondano gli edifici appena descritti, hanno una pavimentazione in asfalto bituminoso. Si estendono per circa 10.000 mq.



La recinzione (L) è costituita da mattoni in pietra e da un cordolo in calcestruzzo nella parte superiore. La stessa si sviluppa lungo tutto il perimetro del sito produttivo, circa 600 ml ed ha un'altezza di 2,2 mt. In alcuni tratti, però, risulta parzialmente crollata e quindi da ripristinare. E' presente all'ingresso un cancello scorrevole in ferro.



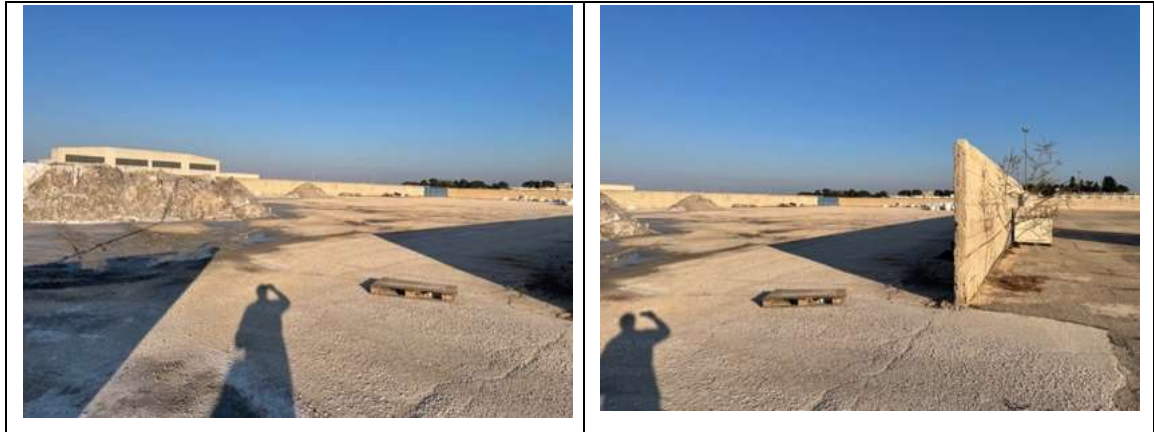
I boxes sale (M) sono tre e sfruttano una porzione di piazzale nel retro del capannone di ampiezza 6 mt x 5 mt, separati da un muretto e coperti mediante struttura in acciaio con lamiera grecata.



Il locale antincendio (N) è un corpo di fabbrica, di 26 mq circa, posto alla destra dell'ingresso, in cui trovano posto le due pompe a servizio dell'impianto antincendio. La pompa porta un quadro con etichetta Idrostar, ANT UNI 9490 DIRETTO10779, n. 7KV50C-24/8 motore IDROSTAR JET 15 H; vi è anche un sistema LOWARA 10 bar, modello 110-ULTRA-PRO, S/N 110-003637, anno 2011. La componentistica dello stesso è completata da due cisterne a forma cilindrica.



Infine, i piazzali di stoccaggio del sale sono completati dalle aree che corrispondono a due particella catastali n. 44 e 63 (vedi foto 4). Sono costituiti da una pavimentazione lasciata al grezzo senza trattamento superficiale. Si estendono per circa 6.000 mq.



Attualmente quest'area è sotto sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Infine, è parte del sito produttivo la particella 57 di forma rettangolare che si estende per 2.750 mq circa, dalla particella 63 fino alla strada comunale (Contrada Torretta) di accesso ai vari siti produttivi della zona. Alla stessa si accede mediante due cancelli, uno azzurro che da sulla strada comunale menzionata ed uno verde che separa la particella 57 dalla 63.



Sulla particella 57 è presente un piccolo fabbricato di circa 20 mq nella parte a ridosso del muro di cinta che da sulla strada.



Come si può notare non c'è soluzione di continuità tra la particella 57 di proprietà della fallita e la part. 58 di altra proprietà.

Prima di passare alla descrizione degli impianti a servizio della produzione si segnalano i seguenti impianti funzionali agli uffici ed al campagnone quali:

- Impianto idrico-fognario;
- Impianto per la fornitura del gas;
- Impianto antincendio;
- Impianto antiintrusione;
- Impianto telefonico.

Un ulteriore impianto è quello del carburante, costituito da un container cilindrico di accumulo del carburante con pompa distributrice e coperto da tettoia metallica.



Impianti e macchinari per la produzione, la gestione ed il controllo dei processi produttivi

Gli impianti e macchinari per la lavorazione del sale sono riportati in sintesi nel seguente elenco e successivamente descritti nel dettaglio:

1. Impianto di lavaggio e selezione del sale;
2. Impianti di essiccamento;
3. Impianto di astuciatrice;
4. Impianti di insacchettamento;
5. Impianto di aria compressa.

L'impiantistica a servizio della produzione si sviluppa in orizzontale, in parte all'esterno del capannone ed in parte al suo interno. La foto 6 mostra dove sono posizionati i vari impianti dall'1 al 5 dell precedente elenco. L'impianto ad aria compressa è situato a ridosso del deposito descritto in precedenza.



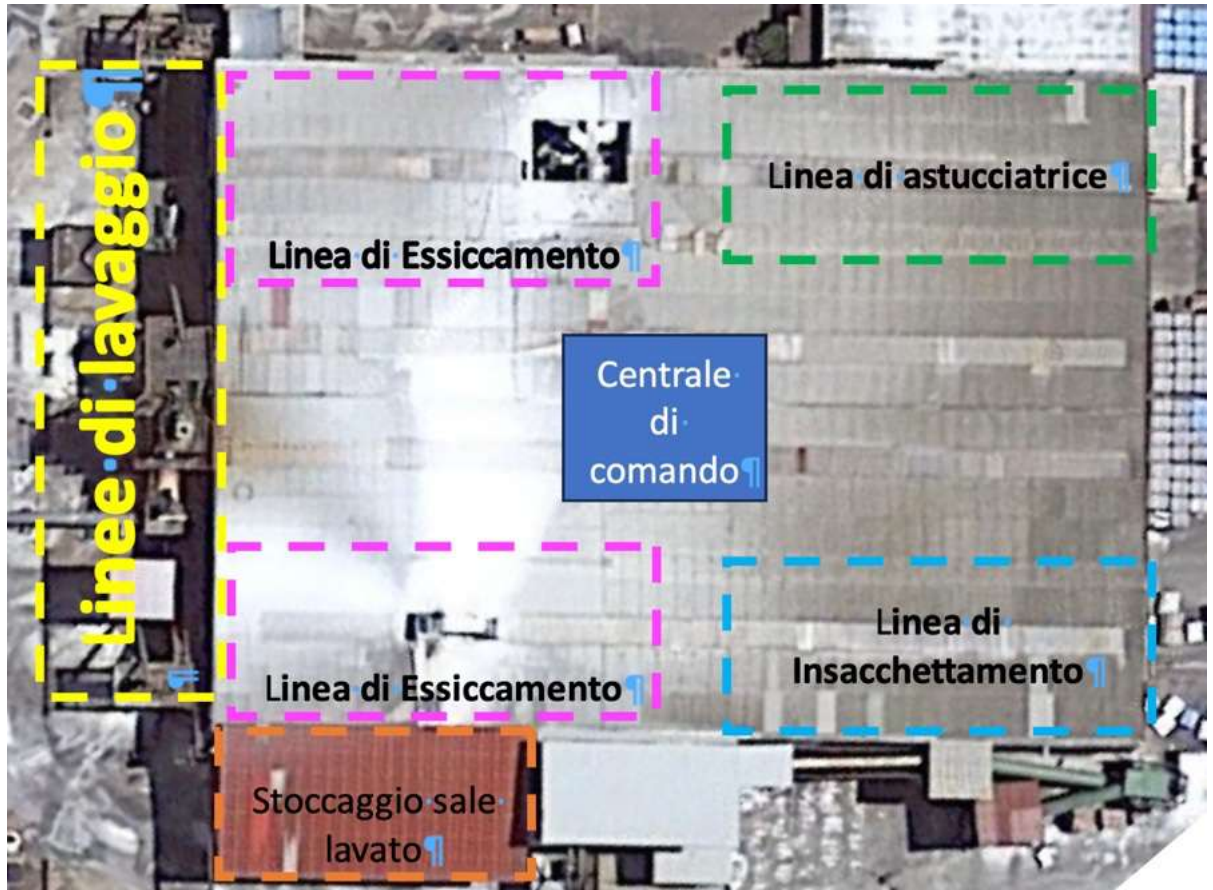


Foto 6 - Schema localizzazione impianti produttivi

Seguendo a grandi linee il processo produttivo possiamo distinguere tre fasi principali, la selezione dalle impurità, l'essiccamento ed il confezionamento secondo vari articoli (astucci, sacchi e sacconi).

Impianto di lavaggio e selezione del sale

Si trova, come detto, all'esterno dell'impianto ed è costituito dai seguenti elementi:

- Tramoggia di carico in acciaio con struttura metallica;
- Coclea di estrazione e sollevamento in acciaio inox
- Trommel di selezione;
- Scaricante su cocle in inox diam 300 L=9mt;
- Tino di lavaggio in inox con struttura metallica (capacità 30.000 litri);
- Pompa di estrazione;
- N. 2 nastri trasportatori.





L'impianto sopra riportato ha una notevole importanza, il sale viene caricato sulla tramoggia, portato nel trommel di selezione attraverso la coclea di selezione e sollevamento. Successivamente viene portato nel tino per il lavaggio e quindi trasportato nei box di stoccaggio del sale trattato. L'intero impianto ha subito due grosse manutenzioni nel 2002 e nel 2008, tuttavia mostra evidente stato corrosivo delle strutture, soprattutto per tutte quelle che fungono da supporto ai vari elementi sopra indicati.



Impianto di essiccamento della [REDACTED]

- Essiccatore a letto fluido VIMEC;
- Vaglio a risonanza VIMEC;
- Silos di stoccaggio sale essiccato selezionato;
- Nastri trasportatori elevatori coclee.



In questo impianto avviene la variazione dell'umidità del sale dal 4,0 % allo 0,2 %: Tale processo avviene negli essiccatoi e successivamente, nel vaglio si suddividono i granuli di sale per dimensione. Infine, a seconda della grandezza, vengono stoccati nei silos. Il trasporto avviene mediante i nastri trasportatori. L'impianto risale al 1996 ed è dotato, come il precedente, di passerelle e scale di ferro. Dalle foto si può evincere che tali impianti sono 2, uno dei quali in disuso da due anni per malfunzionamento del vaglio.



Impianto di astuciatrice

- tipo verticale mod. NB 250, della Ditta BETTI di Faenza;
- Fardellatrice della SUD ELETTRICA;
- Pallettizzatrice SUD ELETTRICA;
- Fasciatrice SUE ELETTRICA



L'intero impianto, costituito da più elementi, elencati in precedenza, permette la preparazione di pacchetti di cartone che poi vengono stoccati su pallet per il loro trasporto.



Impianti di insacchettamento:

L'impianti sono di due tipologie:

- Impianto di insaccatrice e confezionamento
- Impianto per formazione di sacconi

L'impianto di insaccatrice e confezionamento è costituito da più elementi:

- Macchina insaccatrice confezionatrice B.L.mod. COMPACTA 1600;
- Pallettizzatore automatico BL. mod. HF1600;
- Fasciatrice UNITECH mod. Uniwrap 300AE con metticcappuccio;
- Tramogge, coclee e nastri trasportatori
- Passerelle e scale di accesso ai macchinari.



L'impianto confeziona il sale in sacchi e successivamente li accumula sui pallett confezionati ed incappucciati. Si parte da una tramoggia che raccoglie i sali provenienti dai silos di stoccaggio, visti in precednza, e quindi si passa all'insacchettamento ed al confezionamento, secondo il processo sopra descritto. Tutto controllato elettronicamente da una centralina visibile in foto.



L'impianto per la formazione di sacconi è molto semplice e può essere riassunto dalle foto seguenti.



È costituito da una piano sopraelevato che prende il sale dai silos di stoccaggio ed a cascata, attraverso dei condotti metallici a sezione quadra, vengono riempiti i sacconi appositamente posizionati.

All'interno del capannone sono presenti due centrali elettriche nelle quali sono contenute le strumentazioni, le cabine ed i comandi per i vari impianti descritti in precedenza. Segnatamente, condensatore COMAR modello BMR, quadro di comando degli impianti MERLIN GERIN ALPES e 4 quadri elettrici nella cabina in posizione centrale, altri quadri elettrici nella cabina poste nella zona degli essiccatori.





Impianto aria compressa

L'impianto in questione è situato al di fuori del capannone di fianco al deposito. E' ricavato in uno spazio delimitato da una struttura in acciaio e pannelli in plastica che fa da protezione. Le apparecchiature contenute sono:

- n.2 compressori marca Ceccato mod. CSC40;



- n. 1 compressore marca LOMI – ATS (S/N 21T-D01469).





5.1.3 Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in *atti*.

Complesso industriale:

La stima del complesso industriale è stata eseguita con il metodo del costo deprezzato. Sono stati stimati anche gli impianti specifici per l'attività di produzione del sale, inseriti poi nella stima finale. Successivamente si riportano i singoli elementi che concorrono al calcolo ed in ultimo una tabella riassuntiva con il valore stimato complessivo finale.

Costo dell'area C_A

Il Costo dell'area si è ottenuto da un'analisi del mercato della zona prendendo in esame terreni con le caratteristiche di quello in questione ed avendo come riferimento una perizia, redatta dall'ing. Perrotta, eseguita in sede di Concordato. Nella determinazione del valore unitario dell'area sono state valutate le caratteristiche della stessa, si è tenuto conto della destinazione d'uso del PRG, descritta bene nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Di norma si procede a determinare il valore dell'area di un immobile già costruito in percentuale rispetto al valore del fabbricato su di essa costruito. I valori utilizzati sono nel range 20-25 % del valore del fabbricato.

Il valore unitario dell'area è stato calcolato come la media dei valori dei terreni agricoli e quelli potenzialmente edificabili con destinazione prevalentemente produttiva. Questo per due ragioni:

1. l'area comprende terreni a diversa caratterizzazione con alcuni vincoli urbanistici e/o a servizio delle infrastrutture viabilistiche dell'area.
2. il valore mediato è stato ritenuto congruo anche in ragione dell'estensione del terreno su cui si sviluppa l'intero complesso produttivo.

Il Costo dell'area è stato preso pari a 9,50 €/mq per un estensione di 23.000 mq di area complessivamente occupata dai fabbricati e dagli spazi accessori. Gli oneri diretti ed indiretti per l'acquisto sono pari all'11 %, valore tipico legato all'acquisizione di immobili, per un complessivo costo dell'area pari a:



COSTI DIRETTI E INDIRETTI DELL'AREA		MQ	Valore unitario €/mq	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costo acquisto area Cac		9,50	€	23.000,00	218.500
ONERI	Oneri acquisto area Oac	11%		€	218.500	24.035
C_A, costo area e relativi oneri indiretti [Ca = Cac + Coi + Oac]						242.535

Costo tecnico di costruzione Cc

Il Costo tecnico di costruzione tiene conto dell'effettivo costo per realizzare il fabbricato e dei costi degli oneri indiretti ad esso relativi. E' bene precisare che si tratta di costo di costruzione a nuovo.

In questo caso è stato utilizzato il metodo sintetico-analitico. Nella pratica è stato valutato il costo parametrico per le singole opere relativa alla realizzazione di un complesso industriale. In letteratura sono numerosi i manuali sui costi di costruzione per Tipologie edilizie. Nel nostro caso si sono utilizzate le schede del prezziario delle Tipologie edilizie della DEI E.8. Complesso industriale completo, comprendente capannone industriale, palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne. I valori sono stati mediati ed adattati alle caratteristiche dell'immobile esaminato ed alle sue caratteristiche intrinseche. Anche in questo caso si è preso come riferimento la perizia redatta dall'ing. Perrotta, citata in precedenza. Soprattutto per quanto riguarda l'impiantistica, che è stata stimata partendo dal costo a nuovo. Quest'ultimo dato è stato il risultato di indagini dirette alle aziende produttrici che hanno permesso di adeguare i costi ricavati dai libri contabili dell'azienda, dai quali si è partiti. Determinando così il costo di realizzazione per singola componente dell'intero sito produttivo come da tabella seguente:

Immobile	Superficie (mq)
Capannone	2.150
Uffici	117
Piazzali di manovra ed altre aree stoccaggio del sale;	19.676
Vasche lavaggio sale;	200
Area stoccaggio sale coperta	883
Cabine Corrente;	55
Pesa con annessa cabina;	17
Deposito	71
Officina	53
Locale Antincendio	26
Totale	23.248



I Piazzali di manovra comprendono tutti quelli di proprietà della fallita, gli uffici non tengono conto del piano superiore inserito però nel conteggio del costo di costruzione:

		CAPANNONE	Costo in Euro	
27.365,00	1	Scavi parziali e riempimenti	5.096,86	1,25%
156.480,00	2	Fondazioni	29.145,13	7,15%
25.098,00	3	Piano di posa pavimentazione industriale	4.674,62	1,15%
242.656,00	4	Pavimentazione industriale	45.195,82	11,09%
1.283.509,00	5	Struttura e copertura	239.059,57	58,66%
147.862,00	6	Pannelli prefabbricati	27.539,99	6,76%
18.823,00	7	Muri tradizionali	3.505,87	0,86%
32.884,00	8	Serramenti e portoni	6.124,80	1,50%
161.997,00	9	Impianto elettrico e apparecchi illuminanti	30.172,70	7,40%
68.110,00	10	Pitturazioni	12.685,81	3,11%
23.437,00	11	Assutenza e finiture d'impresa	4.365,25	1,07%
TOTALE CAPANNONE			407.566,43	100,00%



UFFICI		Costo in Euro	
1	Scavo generale e parziale	2.348,79	1,40%
2	Opere in calcestruzzo	25.750,50	15,32%
3	Vespai	2.178,64	1,30%
4	Isolamento ed impermeabilizzazioni	5.199,86	3,09%
5	Murature e tavolati	25.075,61	14,92%
6	Intonaci	12.991,18	7,73%
7	Porte, serramenti, pareti mobili	9.897,43	5,89%
8	Rivestimenti e pavimenti	14.262,96	8,49%
9	Tinteggiature	4.195,39	2,50%
10	Opere in ferro	1.757,46	1,05%
11	Zoccoli, controsoffitti, oavimenti galleggianti	3.944,36	2,35%
12	Impianto riscaldamento/raffrescamento	30.777,54	18,31%
13	Impianto idricio-sanitario	5.621,04	3,34%
14	Impianto elettrico	11.573,89	6,89%
15	Finiture di impresa	12.489,21	7,43%
TOTALE UFFICI		168.063,86	100,00%



OPERE ESTERNE		Costo in Euro	
1	Scavo preliminare di sbancamento	117.041,39	18,81%
2	Scavo generale e parziale	13.605,84	2,19%
3	Fognatura bianca e nera	74.310,40	11,94%
4	cavidotti vari	39.036,18	6,27%
5	Recinzione e cancelli	93.459,53	15,02%
6	Livellatura piazzali, sottofondi ed asfaltatura	159.847,67	25,69%
7	Cordoli	4.408,19	0,71%
8	Cabina corrente elettrica e locale antincendio, ufficio pesa, deposito ed officina	80.347,31	12,91%
9	Tettoia stoccaggio sale	36.550,00	5,88%
10	Assistenza e finiture d'impresa	3.517,80	0,57%
TOTALE OPERE ESTERNE		622.124,31	100,00%



IMPIANTI PRODUTTIVI		Costo in Euro	
1	LAVAGGIO	1.540.655,31	18,23%
2	MACINAZIONE E VAGLIATURA	614.192,35	7,27%
3	ESSICCAMENTO	2.568.481,87	30,39%
4	INSACCHETTAMENTO	1.967.874,79	23,28%
5	PALLETTIZZATORE	274.849,94	3,25%
6	ASTUCCI	1.364.703,21	16,14%
7	ARIA COMPRESSA	122.294,41	1,45%
TOTALE IMPIANTI PRODUTTIVI		8.453.051,86	100,00%

Il costo di costruzione **a nuovo** è pari a 9.650.806,47euro.

Inoltre in questo paragrafo vengono valutati gli oneri indiretti di costruzione dati da:

- oneri di urbanizzazione;
- onorari professionali;
- spese generali e di amministrazione;
- spese di commercializzazione.

Tali fattori, riassunti e quantificati nei prospetti che seguono unitamente al calcolo del Costo tecnico di costruzione complessivo:

COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi					
	Costo di costruzione Csc		-	vedi dettaglio	1	575.630
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde, parcheggio, strade e marciapiedi			vedi dettaglio	1	622.124
	Costo Impianti specifici			vedi dettaglio	1	8.453.052
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		5,57	€/mq	2000	11.149
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oucc		5%	di Csc+Cse	-	59.888
	Oneri professionali Op = op% x (Csc+ Cse)	8%		€	1.197.755	95.820
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (Csc+ Cse+ Ou)	2%		€	1.197.755	23.955
	Spese di commercializzazione Sc = 3% x Vm	2%		€	1.197.755	23.955
C_c, costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [C_{tf} = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]						9.865.573



Oneri finanziari O_F

Questi sono stati calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare (circa 3 anni) e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS (per operazioni maggiori di un anno, pari a 3,08%), maggiorato dello spread di mercato, pari al 1,10%. Si ipotizza un rapporto di indebitamento del 50 %.

ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)
Oneri finanziari Area	$O_{fa} = (Ca) d [(1+r)^n - 1]$	242.535	4,18%	3	50%	15.851
Oneri finanziari Fabbricato	$O_{ff} = (C_{tf}) d [(1+r)^n - 1]$	1.197.755	4,18%	3	50%	78.282
ONERI FINANZIARI [$O_f = O_{fa} + O_{ff}$]						94.134

Utile del promotore U_P

Nel caso in esame in considerazione del rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite sia per immettere sul mercato il bene, ma anche su diretta commissione, può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 7,00 % sui costi complessivi diretti e indiretti oltre gli oneri finanziari. Tale percentuale è

UTILE DEL PROMOTORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	$U_{pa} = p (Ca + O_{fa})$	242.535	15.851	258.386	7,00%	18.087
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	$U_{pf} = p (C_{tf} + O_{ff})$	1.197.755	78.282	1.276.037	7,00%	89.323
utile del promotore [$U_p = U_{pa} + U_{pf}$]						107.410

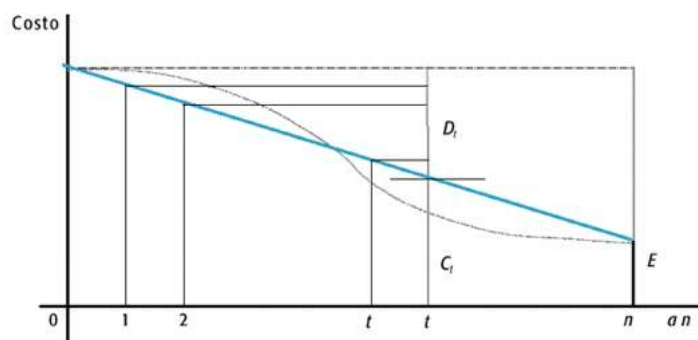
stata supportata da alcuni esempi riportati all'interno del Manuale Operativo delle Stime Immobiliari pubblicato dall'Ex Agenzia del Territorio.

Deprezzamento K_{dep}

Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili. Nel processo di deprezzamento per vetustà si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere



costruttivamente semplici la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

con t = numero di anni del costruito ed n =vita utile del costruito

Nel caso specifico si è distinto tra tre elementi di fabbricato, Strutture impianti e finiture

Si è considerato l'ultimazione delle strutture fine anni 80, accentuando l'età apparente poichè trattasi di area salubre molto aggressiva.

DEPREZZAMENTO	Vita utile n (anni)	età apparente t	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura	100	50	50%	93,48%	46,74%	738.517
quota deprezzamento impianti specifici	35	30,5	87%	100,00%	87,14%	7.398.373
quota deprezzamento impianti accessori	15	12	80%	6,52%	5,22%	82.474
quota deprezzamento per obsolescenza						

Gli impianti specifici sono stati deprezzati sulla base del loro stato e dell'età di acquisto/ultima manutenzione straordinaria, ottenendo i seguenti risultati.



	IMPIANTI PRODUTTIVI	Costo in Euro		Anno	% valore	%	Valore	
				acquisto/manutenzione	su nuovo	degrado	deprezzato	
1	LAVAGGIO	1.540.655,31	18,23%		2008	25%	75%	385.163,83
2	MACINAZIONE E VAGLIATURA	614.192,35	7,27%		1991	9%	91%	52.645,06
3	ESSICCAMENTO	2.568.481,87	30,39%		1997	13%	87%	171.232,12
4	INSACCHETTAMENTO	1.967.874,79	23,28%		1991	9%	91%	168.674,98
5	PALLETIZZATORE	274.849,94	3,25%		2007	47%	53%	128.263,30
6	ASTUCCI	1.364.703,21	16,14%		1996	10%	90%	136.470,32
7	ARIA COMPRESSA	122.294,41	1,45%		1996	10%	90%	12.229,44
TOTALE IMPIANTI PRODUTTIVI		8.453.051,86	100,00%	TOTALE IMPIANTI PRODUTTIVI DEPREZZATI			1.054.679,06	

Il deprezzamento per obsolescenza funzionale è da considerarsi nullo poiché l'immobile è stato progettato e realizzato con una visione di prospettiva, realizzando ambienti funzionali e adattabili a qualsiasi esigenza. I servizi ed i locali accessori rendono l'immobile con un buon standard di qualità che scontano soltanto l'usura del tempo già considerata.

DEPREZZAMENTO		Vita utile n (anni)	età apparente t	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	v alori (€)
quota deprezzamento struttura		100	50	50%	93,48%	46,74%	738.517
quota deprezzamento impianti specifici		35	30,5	87%	100,00%	87,14%	7.398.373
quota deprezzamento impianti accessori		15	12	80%	6,52%	5,22%	82.474
quota deprezzamento per obsolescenza							



VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL METODO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO							
SITO PRODUTTIVO PER LA LAVORAZIONE ED IL CONFENZIONAMENTO DEL SALE ██████████ MARGHERITA DI SAVOIA LOC. TORRETTA							
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DELL'AREA		MQ	Valore unitario €/mq	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costo acquisto area Cac		9,50	€	23.000,00	218.500	
ONERI	Oneri acquisto area Oac	11%		€	218.500	24.035	
C_A , costo area e relativi oneri indiretti [C _a = Cac + Coi + Oac]						242.535	
COSTI DIRETTI E INDIRECTI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO							
		Tasso o aliquota %	Prezzo unitario €/m2	unità di misura	quantità	Costo (€)	
COSTI	Costi di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi ecc)Coi						
	Costo di costruzione Csc		-	vedi dettaglio	1	575.630	
	Costo sistemazione Superfici Esterne Cse - verde, parcheggio, strade e marciapiedi			vedi dettaglio	1	622.124	
	Costo Impianti specifici			vedi dettaglio	1	8.453.052	
ONERI	Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria Oups		5,57	€/mq	2000	11.149	
	Oneri di urbanizzazione sul Costo di Costruzione Oupc		5%	di Csc+Cse	-	59.888	
	Oneri professionali Op = op% x (Csc+ Cse)	8%		€	1.197.755	95.820	
	Spese generali e amministrazione Sg = 2% x (Csc+ Cse+ Ou)	2%		€	1.197.755	23.955	
	Spese di commercializzazione Sc = 3% x Vm	2%		€	1.197.755	23.955	
C_c , costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti [C _{tf} = Csc + Cse + Coi + Ou + Op + Sg + Sc]						9.865.573	
ONERI FINANZIARI		Costi (€)	Tasso r (%)	Tempi (anni)	Quota di debito (d)	Oneri finanziari (€)	
Oneri finanziari Area	Ofa = (Ca) d [(1+ r)^n -1]	242.535	4,18%	3	50%	15.851	
Oneri finanziari Fabbricato	Off = (Ctf) d [(1+ r)^n -1]	1.197.755	4,18%	3	50%	78.282	
ONERI FINANZIARI [Of = Ofa + Off]						94.134	
UTILE DEL PROMOTORE							
		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	costi e oneri fin. (€)	aliquota p (%)	Utile (€)	
Sul costo Area e relativi oneri finanziari	Upa = p (Ca + Ofa)	242.535	15.851	258.386	7,00%	18.087	
Sul costo Fabbricato e relativi oneri finanziari	Upf = p (Ctf + Off)	1.197.755	78.282	1.276.037	7,00%	89.323	
utile del promotore [Up = Upa + Upf]						107.410	
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO [Vn=Ca+Ctf +Of +Up+I]						10.309.652	
DEPREZZAMENTO							
		Vita utile n (anni)	età apparente t	A=t/n (%)	incidenza (γ)	percentuale (d)	valori (€)
quota deprezzamento struttura		100	50	50%	93,48%	46,74%	738.517
quota deprezzamento impianti specifici		35	30,5	87%	100,00%	87,14%	7.398.373
quota deprezzamento impianti accessori		15	12	80%	6,52%	5,22%	82.474
quota deprezzamento per obsolescenza							
Valore di riproduzione Area	Va = (Ca+Ofa+Ia+Upa)						276.474
Valore di riproduzione a nuovo	Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)						1.580.126
Valore di riproduzione a nuovo impianti specifici	Vnf = (Ctf+Off+If+Upf)						8.453.052
K_{dep} Deprezzamento complessivo	Δdf = d tot x Vnf						8.219.364
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO [Vd = Va + Vnf - Δdf]						2.090.288	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						2.090.288	



Il valore di mercato determinato con il metodo di ricostruzione deprezzato ha tenuto conto delle seguenti valutazioni:

- L'immobile può avere solo l'attuale destinazione d'uso, anche se a suo tempo è stato progettato con una visione a lungo termine e con principi di progettazione moderni per quell'epoca.
- L'attività produttiva possibile è solo ed esclusiivamente quella di un impianto di produzione del sale, se non oggetto di una pesantissima ed anti economica riconversione.
- La destinazione urbanistica dell'area contribuisce ad una oggettiva difficoltà di una riconversione dell'immobile.
- L'impiantistica presente è stata progettata e realizzata per inserirsi nell'immobile ed è perfettamente adattata ad esso. Ciò implica una difficoltà di commercializzazione dei macchinari e delle apparecchiature in modo autonomo.

Le considerazioni sopra esposte sono parzialmente mitigate da alcune valutazioni sulla configurazione dell'immobile. Lo stesso è stato progettato, a suo tempo, secondo principi moderni e con una visione di lungo termine. Si segnalano gli ambienti produttivi ampi e del tipo "open space" che li fanno preferire ad altri siti produttivi cresciuti nel tempo mediante l'aggiunta di porzioni di fabbricati non sempre perfettamente integrati tra di loro. Per quanto sopra esposto:

il valore dell'immobile è di 2.090.000 € (duemilioninovantamila//00) di cui:

- 1.036.000 € (unmilionetrentaseimila//00) per gli immobili
- 1.054.000 € (unmilioneinquantaquattromila//00) per gli impianti produttivi.



Quotazione beni mobili:

N*	TIPOLOGIA BENE MOBILE E LOCALIZZAZIONE	QUANTITA'	COSTO A NUOVO (€)	VALORE ALLO STATO D'USO (€)
Stanza adibita ad accettazione (1° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)				
1	Scrivania composta da n. 5 elementi in laminato di vario colore bianco e color legno di cui 1 elemento con 2 cassetti laterali;	1	837,00	100,44
2	Scrivania composta da n. 2 elementi in laminato color bianco di cui 1 elemento con 2 cassetti laterali;	1	279,00	33,48
3	Tavolo dattilo in laminato color bianco con 5 cassetti laterali;	1	105,00	12,60
4	stampante HP laserjet 1022 (S/N VNC3502687);	1	85,04	10,20
5	monitor LENOVO 17" HYBRID (matr. VIMVM9J);	1	119,00	14,28
6	stampante Brother MFC-L2710DN (S/N E78292D9N481 179);	1	166,00	19,92
7	amplificatore PASO, series 7000 (matricola non rivenuta);	1	300,00	36,00
8	UPS, marca APC, modello Back Up 500 (S/N PB994132344);	1	158,00	18,96
9	stampante EPSON, mod. M665A (S/N A8D0018888) e bilancia elettronica, marca "bilanciai", Mod. 3590CB, (S/N 2367);	1	138,00	16,56
10	modem AETHRA, mod. BG8542EW (S/N AE70819040710190310KLT);	1	180,00	21,60
11	gruppo di continuità Videostar, mod. NM1200 (S/N 2006BQ0016);	1	128,00	15,36
12	monitor HANNS-G, 15" (S/N 839DY3XY00091)	1	109,00	13,08
13	citofono e telefono ESSETI SOI;	1	125,00	15,00
14	poltrone con rotelle	2	240,00	28,80
Ufficio (2° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)				
15	Scrivania composta da n. 4 elementi in laminato di colore bianco e color grigio di cui 1 elemento con 3 cassetti laterali;	1	558,00	66,96
16	armadi ufficio, ognuno con 4 ante di cui n. 2 a giorno, in laminato color grigio;	3	895,00	107,40
17	classificatori in metallo con 4 cassetti;	2	380,00	45,60
18	appendiabito in metallo color arancione con 6 appendini;	1	110,00	13,20
19	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle nero;	2	180,00	21,60
Ufficio (3° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)				
20	Scrivania composta da n. 3 elementi in laminato di colore marrone con 3 cassetti laterali;	1	837,00	100,44
21	scrivania in laminato di colore marrone e grigio con 2 cassetti laterali;	1	235,00	28,20
22	armadi ufficio, ognuno con 2 ante e n. 2 ripiani a giorno	3	890,00	106,80
23	telefono ESSETI 501;	1	85,00	10,20
24	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle blu;	2	180,00	21,60
Ufficio (4° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)				
25	scrivania in laminato di colore bianco e grigio con 4 cassetti laterali;	1	219,00	26,28
26	tavolo dattilo in laminato di colore bianco e grigio con 5 cassetti laterali	1	105,00	12,60
27	stampante EPSON, mod. M2000D, S/N KAZZ201143;	1	204,00	24,48
28	mobile con 2 ante e 2 ripiani a giorno, colore grigio;	1	290,00	34,80
29	telefono ESSETI 501;	1	85,00	10,20
30	sedia girevole in similpelle nera;	1	180,00	21,60
Ufficio amministratore (ultima stanza del corridoio d'ingresso)				
31	scrivania presidenziale composta da n. 4 elementi di color legno e piano in vetro con 8 ante e 4 cassetti laterali;	1	1.200,00	144,00
32	telefono ESSETI 501;	1	85,00	10,20
33	calcolatrice OLYMPIA CPD 3212 (S/N 9802502331);	1	99,00	11,88
34	armadio a tutt'altezza in laminato color legno, con 8 ante, e ripiano a giorno;	1	1.400,00	168,00
35	mobile basso in laminato color legno, con 4 ante e ripiano in vetro;	1	320,00	38,40
36	tavolo di forma circolare in legno con base in metallo;	1	180,00	21,60
37	sedie girevoli in similpelle nera;	3	720,00	86,40
38	climatizzatore portatile, marca KENDO, modello KMPN-12, colore bianco, con telecomando (SN CIO1194200110419100337)	1	320,00	38,40
Locale deposito (ambiente piano superiore)				
39	armadi metallici grigi da ufficio con 4 ripiani (con ante scorrevoli e/o a giorno)	5	1.900,00	228,00
Capannone/piazzali				
40-49	Impianti descritti nei paragrafi dedicati			
50	cumuli di sale accatastati nei boxes di stoccaggio del peso orientativo di 20-30 tonnellate.	2	30 tonn	2.400,00
51	pedane di cartoni di dimensioni 30 x 20 cm circa	1	1.822,50	218,70
52	pedane sigillate di barattoli di vetro (in numero di 250 pezzi circa ciascuno).	1	250,00	75,00
53	mobile/credenza, color legno, posto all'interno del corridoio con due vani a giorno e 6 ante nella parte inferiore	1	1.200,00	144,00
54-57	Autovetture (vedi capitolo dedicato)			
58	Carelio elevatore elettrico, modello HYSTER 2.50 (J2.5XN), anno 2012, n. serie A276B03051K, potenza 20 kW	1	33.500,00	13.400,00
59	Impianto elettrico (vedi descrizione impiantistica)	1	-	-
60	impianto anti-incendio (vedi descrizione impiantistica)	1	-	-
61	transpallet di colore giallo, privo di qualsivoglia elemento identificativo	1	5.800,00	696,00
			Totale beni mobili	18.688,82 €

* la numerazione è coerente con l'inventario depositato dal Curatore dot. C. Favino
Le foto sono riportate in allegato nell'ordine della numerazione

Il valore dei beni mobili è di € 18.600 (diciottomilaseicento//)



5.1.4 Ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili.

Part. 42, 62 (fino al 2013 part. 37)

Situazione degli intestati dal 26/09/1997 ad oggi:

[REDACTED] Sede in [REDACTED]
(FG) [REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/09/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
[REDACTED] (BA) Repertorio n. 22078 - Voltura n. 8331.1/1997 in atti dal 14/10/1999

Situazione degli intestati dal 30/06/1988 al 26/09/1997

[REDACTED].Sede in [REDACTED] (NA) [REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 30/06/1988 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
[REDACTED] (NA) Repertorio n. 16927 Registrazione n. 11657 registrato in data
04/07/1988 - Voltura n. 8.1/1989 in atti dal 20/06/1991.

Part. 44

Situazione degli intestati dal 15/02/1990 ad oggi:

[REDACTED] Sede in [REDACTED]
(FG) [REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 15/02/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
MARGHERITA DI SAVOIA (FG) Repertorio n. 4967 - UR Sede CERIGNOLA (FG)
Registrazione n. 344 registrato in data 05/03/1990 - Voltura n. 2537.1/1990 in atti
dal 21/11/1990.

Situazione degli intestati dal 18/12/1989 al 15/02/1990

[REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] - [REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 18/12/1989 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede
[REDACTED] (FG) Repertorio n. 4867 - UR Sede CERIGNOLA (FG)
Registrazione n. 859 registrato in data 20/12/1989 - Voltura n. 876.1/1990 in atti dal
20/11/1990.

Part. 57 (fino al 28/09/89 part. 5, fino al 18/11/2011 part. 45)

Situazione degli intestati dal 23/03/1990 ad oggi:

[REDACTED] Sede in [REDACTED]
(FG) [REDACTED] -Proprieta` per 1/1



DATI DERIVANTI DA Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] (FG) Repertorio n. 5039 - UR Sede CERIGNOLA (FG) Registrazione n. 561 registrato in data 09/04/1990 - Voltura n. 3396.1/1990 in atti dal 21/11/1990

Situazione degli intestati dal 29/10/1981 al 23/03/1990

[REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il 02/03/1927 - [REDACTED]

-Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI Atto del 29/10/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] (CE) Repertorio n. 866 Registrazione n. 1555 registrato in data 16/11/1981 - Voltura n. 169982 in atti dal 07/10/1985

Part. 63 (fino al 28/09/89 part. 5, fino al 31/10/2011 part. 45, fino al 12/02/2013 part. 56)

Situazione degli intestati dal 23/03/1990 ad oggi:

[REDACTED].Sede in [REDACTED]
(FG) [REDACTED] -Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 23/03/1990 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] (FG) Repertorio n. 5039 - UR Sede CERIGNOLA (FG) Registrazione n. 561 registrato in data 09/04/1990 - Voltura n. 3396.1/1990 in atti dal 21/11/1990

Situazione degli intestati dal 29/10/1981 al 23/03/1990

[REDACTED] nata a [REDACTED] (MI) il [REDACTED] - [REDACTED]

-Proprieta` per 1/1

DATI DERIVANTI Atto del 29/10/1981 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] (CE) Repertorio n. 866 Registrazione n. 1555 registrato in data 16/11/1981 - Voltura n. 169982 in atti dal 07/10/1985



5.1.5 Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi:ubicazione, consistenza, confini, daticatastali e prezzo base.

Lotto 1 – Composto dai seguenti beni :

- Immobile ad uso produttivo;
- Impianti specifici alla produzione ed impacchettamento del sale;
- Beni mobili

Specificatamente:

Immobile ad uso produttivo, sito in Margherita di Savoia alla loc. Torretta, costituito da un capannone con annessi uffici cat.D7 edifici minori di servizio, completi di piazzali di manovra e per lo stoccaggio del prodotto. Individuato dai seguenti dati catastali:

Foglio	part.	sub	Categoria	Consistenza	Rendita	
15	62		D/7		16.629,00	
15	57		D/7		626,00	
Via Torretta piano: T						
Foglio	part.	Qualità	Cl	Superficie mq	Reddito dom/agr.	
15	63	seminativo	41	764	4,54	2,37
15	44	seminativo	41	5.254	31,20	16,28
15	42	seminativo	41	455	2,70	1,41

Confina a nord con la part. 32, 47 a sud-ovest con le partt. 974, 1321, a sud con le partt. 70 e72, a nord-est con partt. 58 e la strada Contrada Torretta.

Gli Impianti e macchinari per la produzione, la gestione ed il controllo dei processi produttivi, già descritti in dettaglio nei paragrafi precedenti, sono:

1. Impianto di lavaggio e selezione del sale;
2. Impianti di essiccamento;
3. Impianto di astucciatrice;
4. Impianti di insacchettamento;
5. Impianto di aria compressa.



I beni mobili sono i seguenti:

N*	TIPOLOGIA BENE MOBILE E LOCALIZZAZIONE	QUANTITA'
Stanza adibita ad accettazione (1° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)		
1	Scrivania composta da n. 5 elementi in laminato di vario colore bianco e color legno di cui lelemento con 2 cassetti laterali;	1
2	Scrivania composta da n. 2 elementi in laminato color bianco di cui l elemento con 2 cassetti laterali;	1
3	Tavolo dattilo in laminato color bianco con 5cassetti laterali;	1
4	stampante HP laserjet 1022 (S/N VNC3S02687);	1
5	monitor LENOVO 17"* HYBRID (matr. VIMVM9I);	1
6	stampante Brother MFC-L2710DN (S/N E78292D9N481 179);	1
7	amplificatore PASO, series 7000 (matricola non rivenuta);	1
8	UPS, marca APC, modello Back Up 500 (S/N PB994132344);	1
9	stampante EPSON, mod. M665A (S/N A8D0018888) e bilancia elettronica, marca "bilancial", Mod. 3590CB, (S/N 2367);	1
10	modem AETHRA, mod. BG8542EW (S/N AE70819040710190310KLT);	1
11	gruppo di continuità Videostar, mod. NM1200 (S/N 2006BQ0016);	1
12	monitor HANNS-G, 15*" (S/N 839DY3XY00091)	1
13	citofono e telefono ESSETI SOI;	1
14	poltrone con rotelle	2
Ufficio (2° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)		
15	Scrivania composta da n. 4 elementi in laminato di colore bianco e color grigio di cui lelemento con 3 cassetti laterali;	1
16	armadi ufficio, ognuno con 4 ante di cui n. 2 a giorno, in laminato color grigio;	3
17	classificatori in metallo con 4 cassetti;	2
18	appendiabito in metallo color arancione con 6 appendini;	1
19	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle nero;	2
Ufficio (3° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)		
20	Scrivania composta da n. 3elementi in laminato di colore marrone con 3cassetti laterali;	1
21	scrivania in laminato di colore marrone e grigio con 2 cassetti laterali;	1
22	armadi ufficio, ognuno con 2 ante e n. 2 ripiani a giorno	3
23	telefono ESSETI 501;	1
24	sedie in tessuto di colore rosso e similpelle blu;	2
Ufficio (4° stanza sulla sinistra entrando dal corridoio d'ingresso)		
25	scrivania in laminato di colore bianco e grigio con 4 cassetti laterali;	1
26	tavolo dattilo in laminato di colore bianco egrigio con 5 cassetti laterali	1
27	stampante EPSON, mod. M2000D, S/N KAZZ201143;	1
28	mobile con 2 ante e 2ripiani a giorno, colore grigio;	1
29	telefono ESSETI 501;	1
30	sedia girevole in similpelle nera;	1
Ufficio amministratore (ultima stanza del corridoio d'ingresso)		
31	scrivania presidenziale composta da n. 4 elementi di color legno e piano in vetro con 8 ante e 4 cassetti laterali;	1
32	telefono ESSETI 501;	1
33	calcolatrice OLYMPIA CPD 3212 (S/N 9802502331);	1
34	armadio a tutt'altezza in laminato color legno, con 8 ante, e ripiano a giorno;	1
35	mobile basso in laminato color legno, con 4 ante e ripiano in vetro;	1
36	tavolo di forma circolare in legno con base in metallo;	1
37	sedie girevoli in similpelle nera;	3
38	climatizzatore portatile, marca KENDO, modello KMPN-12, colore bianco, con telecomando (SN CI01194200110419100337)	1
Locale deposito (ambiente piano superiore)		
39	armadi metallici grigi da ufficio con 4 ripiani (con ante scorrevoli e/o a giorno)	5
Capannone/piazzi		
40-49	Impianti descritti nei paragrafi dedicati	
50	cumuli di sale accatastati nei boxes di stoccaggio del peso orientativo di 20-30 tonnellate.	2
51	pedane di cartoni di dimensioni 30 x 20 cm circa	1
52	pedane sigillate di barattoli di vetro (in numero di 250 pezzi circa ciascuno).	1
53	mobile/credenza, color legno, posto all'interno del corridoio con due vani a giorno e 6 ante nella parte inferiore	1
54-57	Autovetture (vedi capitolo dedicato)	4
58	Carellino elevatore elettrico, modello HYSTER 2.50 (J2.5XN), anno 2012, n. serie A276B03051K, potenza 20 kW	1
59	Impianto elettrico (vedi descrizione impiantistica)	1
60	impianto anti-incendio (vedi descrizione impiantistica)	1
61	transpallet di colore giallo, privo di qualsivoglia elemento identificativo	1

* la numerazione è coerente con l'inventario depositato dal Curatore dot. C. Favino
Le foto sono riportate in allegato nell'ordine della numerazione

Il prezzo base del lotto 1 è di € 2.108.000 (duemilionicentoottomila//00)



Individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla pubblicazione della sentenza

Il complesso produttivo, compresi gli impianti e i beni mobili, è attualmente nella disponibilità di altra società, giusta contratto di concessione ad uso precario del 17.03.2023, autorizzato dal Giudice Delegato in data 14.03.2023. Nel contratto è prevista la cessazione *ipso jure* della predetta concessione ad uso precario all'esito del perfezionamento della procedura competitiva di affitto e/o vendita dei beni acquisiti all'attivo fallimentare.

5.1.6 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni.

Non esistono formalità gravanti sul bene come si può vedere dalla seguente ispezione ipotecaria riferita alle part. 37 e 62 ma comprensiva delle formalità relative a tutti gli immobili oggetto di stima e verifica.





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/07/2023 Ora 14:26:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T397841 del 20/07/2023

per immobile
Richiedente CSRGMM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 15 - Particella 37
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 20/07/2023

Elenco immobili

Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (FG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00037 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 16/10/1997 - Registro Particolare 12251 Registro Generale 15844
Pubblico ufficiale VOLPE BRUNO Repertorio 22078 del 26/09/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 26/03/2003 - Registro Particolare 981 Registro Generale 7154
Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio 115822 del 17/03/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 668 del 20/03/2023
3. ISCRIZIONE del 20/03/2023 - Registro Particolare 668 Registro Generale 6901
Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio 115822 del 17/03/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 981 del 2003
Immobili precedenti





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di FOGGIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/07/2023 Ora 14:18:17
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T395000 del 20/07/2023

per immobile
Richiedente CSRGMM

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (FG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 15 - Particella 62
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1990 al 20/07/2023

Elenco immobili

Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (FG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00062 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/05/2020 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 8380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 804/2020 del 23/03/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/01/2021 - Registro Particolare 1005 Registro Generale 1207
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4044/2021 del 07/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 02/03/2022 - Registro Particolare 578 Registro Generale 4974
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1462/2021 del 23/04/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 6544
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6/2023 del 08/02/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



5.1.7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi:

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b. accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l' esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Il complesso produttivo è inserito in un'area appartenente ad una zona urbanistica denominata Insula Territoriale Omogenea EA3 – Verde Agricolo. Nel seguito si riporta il CDU contenente tutti i parametri urbanistici.





COMUNE DI
MARGHERITA DI SAVOIA
Provincia di Barletta - Andria - Trani

VIA DUCA DEGLI ABRUZZI, N. 1 - CAP 76016 - C.F. 00377420716 - SIT0: www.comune.margheritadisavoia.bt.it
tel.: 0883 659111 - e-mail: ufficio.tecnico@comune.margheritadisavoia.bt.it - PEC: ufficio.tecnico@comunemargheritadisavoia.it

UFFICIO TECNICO
Sportello Unico per l'Edilizia

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 46/2023

Vista la richiesta del Sig. Giacomo Michele Caserta prot. 5775 del 18.04.2023;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;

Visto il versamento di € 30,00 quale diritti di segreteria;

Visti gli atti d'ufficio;



CERTIFICA

che i terreni distinti in catasto di questo Comune al foglio 15 con mappale 57, 62, 63, 44 e 42 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO: in vigore - adottato

P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n° 1 in data 04.01.1974;

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

Insula Territoriale Omogenea EA3 – Verde Agricolo.

Indice di Fabbricabilità Territoriale max: 0,03 mc./mq.

Altezza max: 7 m.

Numero max dei piani: 2.

Distacco minimo dagli edifici: 10 m.

Distacco minimo dai confini: 5 m.

Distacco minimo dall'asse stradale: 12 m.

Tipo edilizio medio: residenze rurali, attrezzature produttive socio economiche, ad esclusiva funzione di servizio e di appoggio del settore agricolo.

Prescrizioni particolari: per la zona agricola "EA3" si applicano le disposizioni di cui al D.M. n° 1444 del 1964

N.B.: Sull'area interessata insiste uno stabilimento per la lavorazione del sale concessionato da questo comune con licenza edilizia n. 09 rilasciata in data 18.02.1987 e successiva licenza edilizia n. 68 rilasciata in data 23.12.1989.

Art. 30 (1) del D.P.R. n. 380/2001

... omissis ...

[2] Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento delle comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche.

[3] Il certificato di destinazione urbanistica dev'essere rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazioni dell'alienante o di uno dei cocondividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

[4] In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero la prescrizione da parte dello strumento urbanistico.



L'area ricade inoltre nei seguenti vincoli:

DECRETO LEGISLATIVO n. 42/2004 - ART. 142 lettere:

- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

IBA

Codice IBA: IBA203

Denominazione IBA: Promontorio del Gargano e Zone Umide della Capitanata

N.B. 1: sono fatte salve ed impregiudicate le prescrizioni di cui al P.P.T.R., approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP n. 40 del 23.03. 2015):

Si rilascia per gli usi consentiti dalla Legge.

Margherita di Savoia, 08.06.2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Pier Paolo Camporeale



Foto 5 – Certificato di destinazione urbanistica

a . L'immobile risulta regolarmente accatastato e la planimetria conforme allo stato dei luoghi a parte il locale antincendio e una porzione di fabbricato indicato nel seguito.

b Il complesso immobiliare sede del sito produttivo è regolare dal punto di vista urbanistico in forza dei seguenti titoli:

- I. Concessione Edilizia n. 9 del 18 febbraio 1987:
- II. Concessione Edilizia n. 68 del 23.12.1989 ni variante al precedente titolo abilitativo;
- III. Permesso di agibilità e d'uso rilasciato dal sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 05.01.1991.



Vi è una leggera differenza tra il progetto depositato in Comune ed al catasto e la planimetria attuale data dal bagno esterno ai lati del capannone (in rosso nella foto seguente), assolutamente sanabile con costi che non incidono nella valutazione finale.



Si segnalano, relativamente alla possibilità di esercitare l'attività, i seguenti documenti:

- Autorizzazione igienico-sanitaria n. 166 rilasciata dal Sindaco del comune di Margherita di Savola ni data 26.02.1991;
- Autorizzazioni ambientali (AUA, Autorizzazioni allo scarico);
- Certificazione dell'ASL FG 1 DEL 17.03. 1993 attestante la regolarità degli scarichi;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue di lavorazione della Provincia di Foggia prot. 56242 dell'08.11.2005;
- Certificazione per la fossa imhoff della ditta "Meridionale Elle Ci Vi;
- Parere di conformità antincendio ricevuto dal Comado dei Vigili del Fuoco di Foggia del 14.03.2007 col prot.775/a.



5.1.8 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Il complesso aziendale, relativamente ai fabbricati per cui è stato necessario redigere la certificazione energetica, è in classe D.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 1100052300355838 VALIDO FINO AL: 16/03/2033



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E8**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro :

Dati identificativi



Regione : **Puglia**
Comune : **Margherita di Savoia (BT)**
Cod.Istat: **110005**
Indirizzo : **Zona Torretta**
CAP 76016
Piano : Terra - Interno : 0
Coord. GIS : **Lat : 41.3673676 ; Long : 16.1341757**

Zona climatica : **C**
Anno di costruzione : **1998**
Superficie utile riscaldata (m²) : **2163.48**
Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m³) : **7701.21**
Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale	Margherita di Savoia - E946		Sezione	Foglio	15	Particella	62
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni							

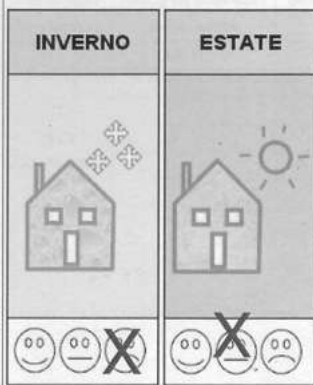
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione
 Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

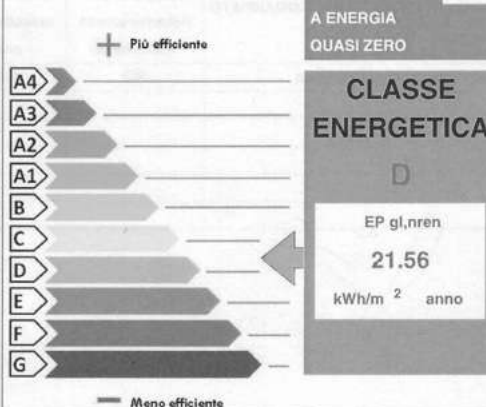
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale




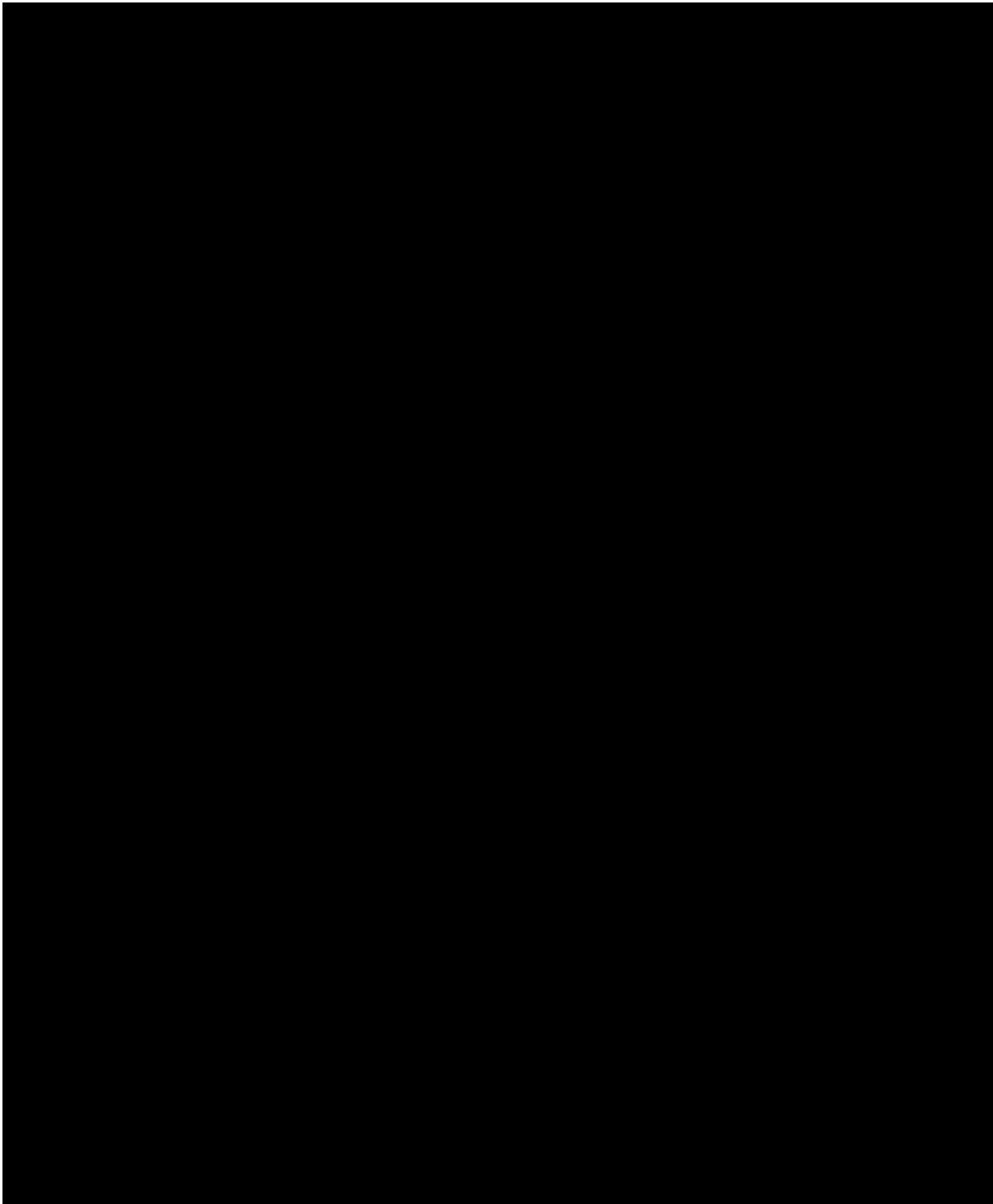
Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
A1 (13.67)
Se esistenti:
-- (---)

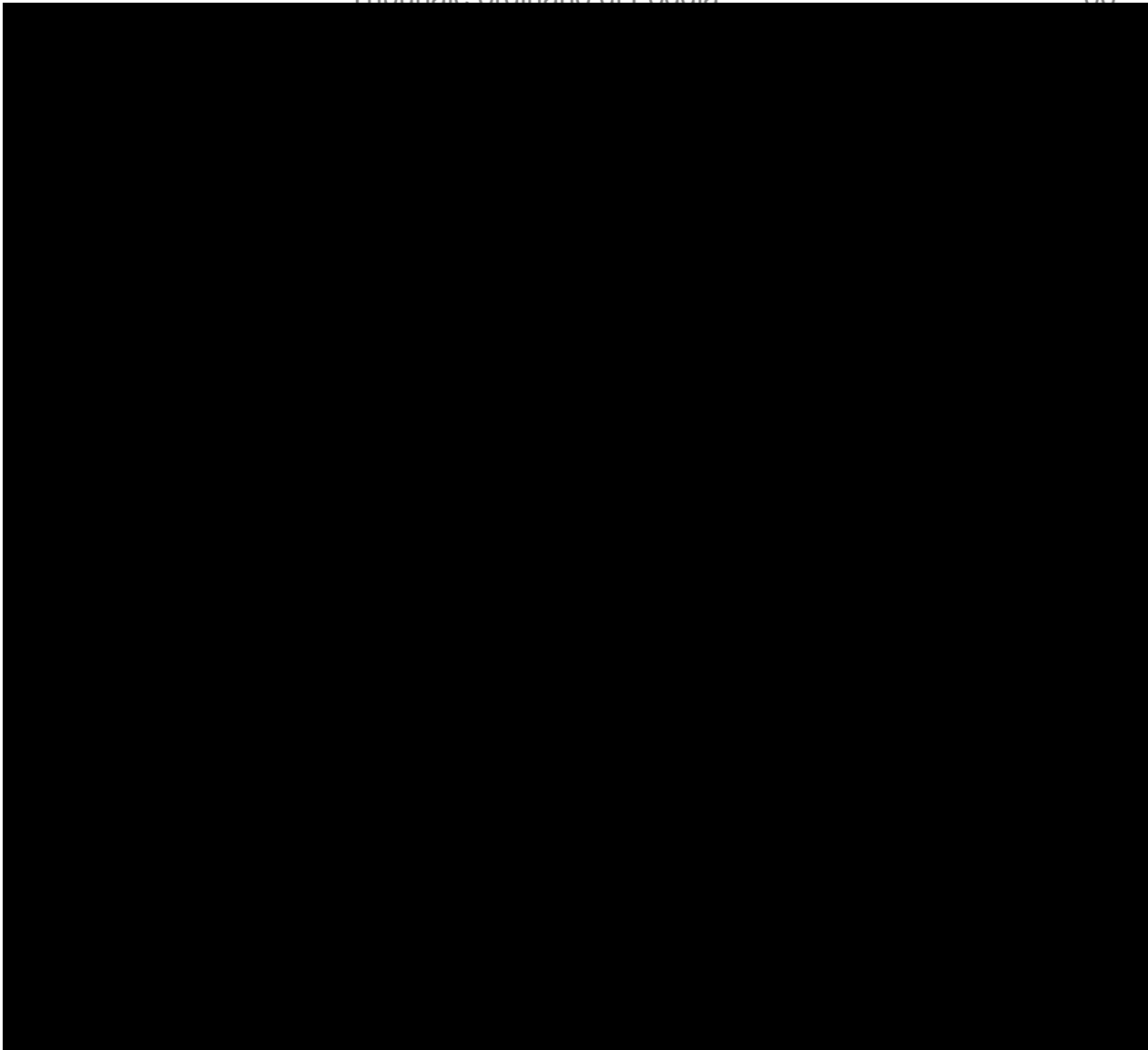


5.2 Lotto 2: 



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

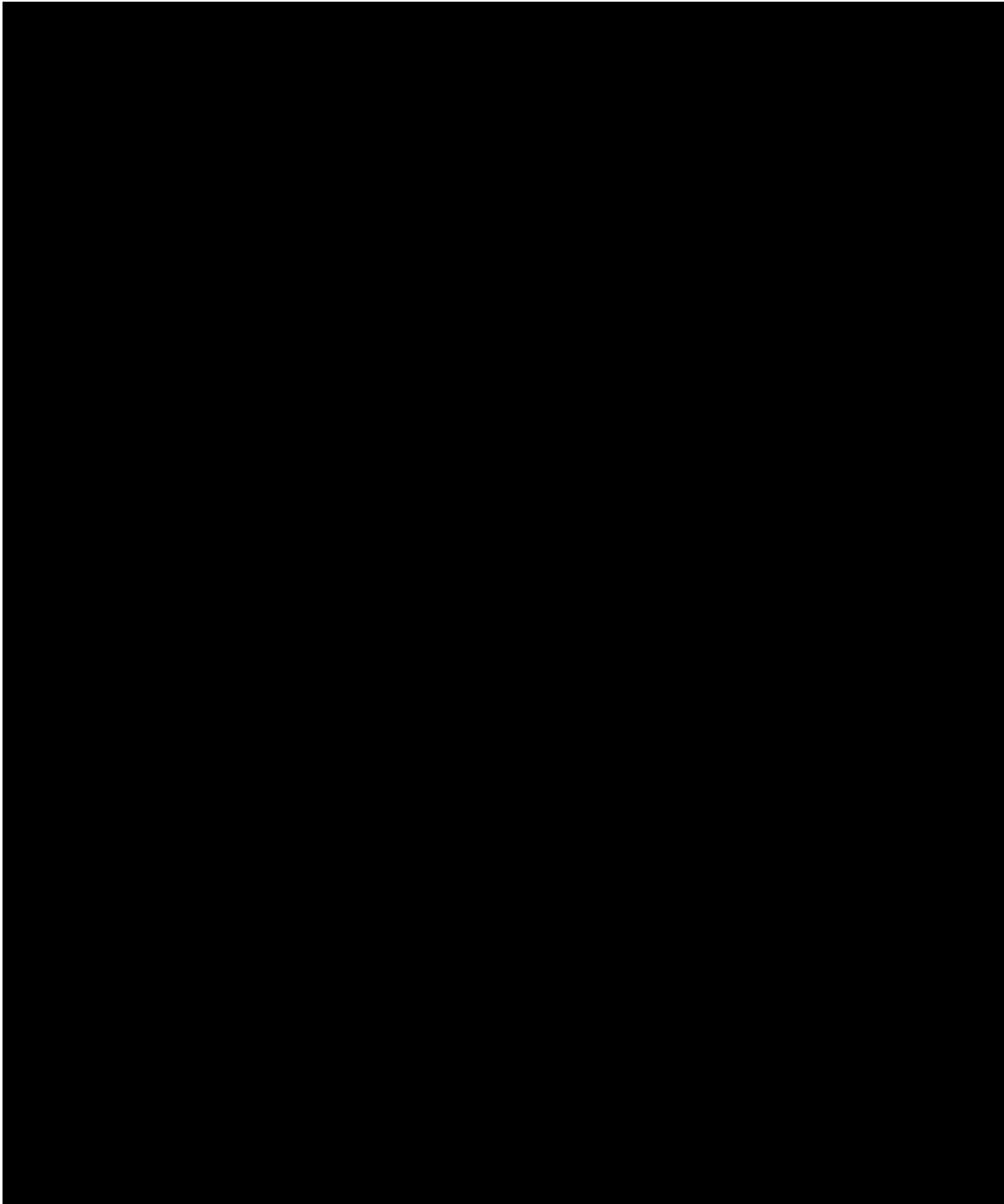


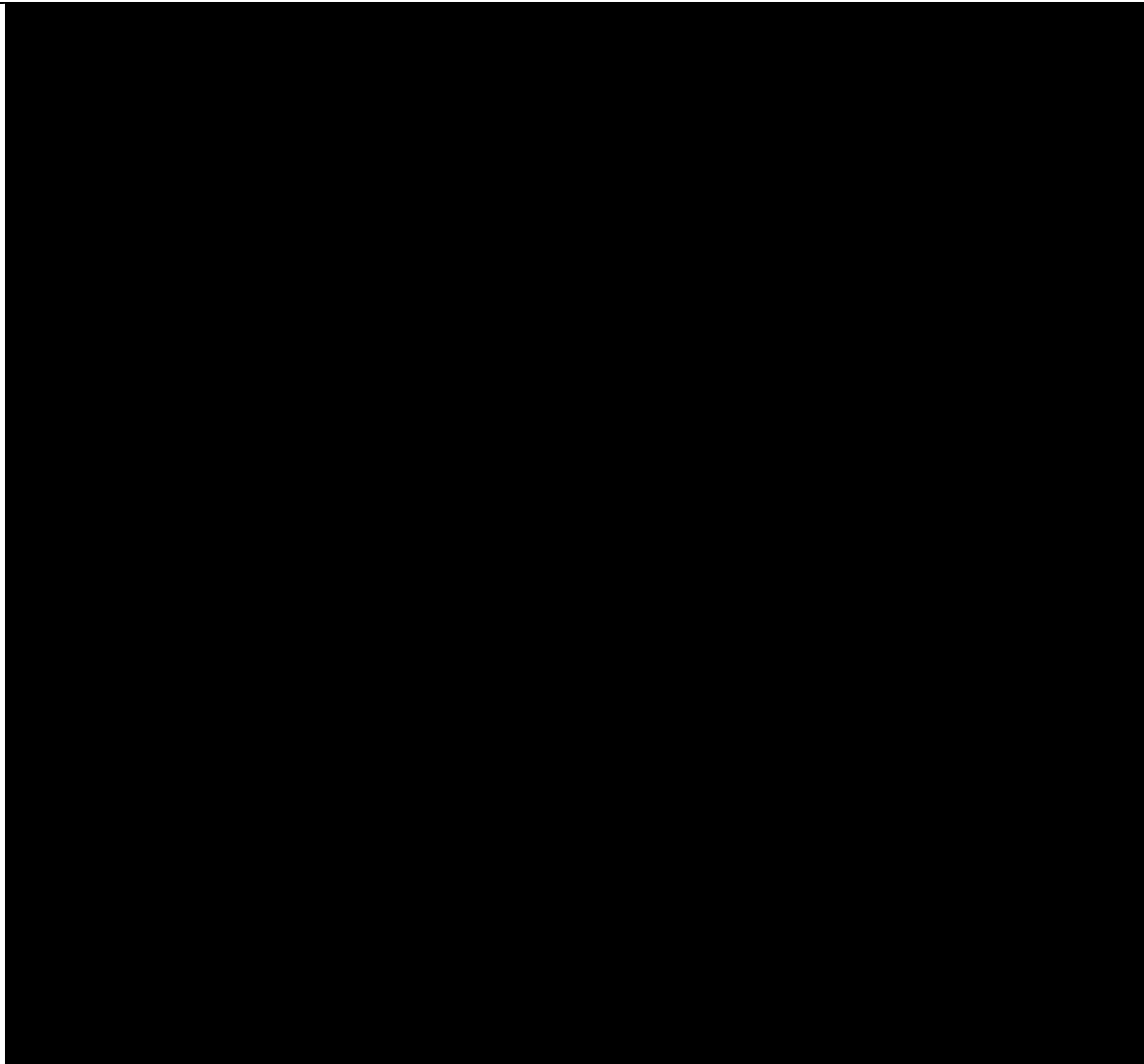



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

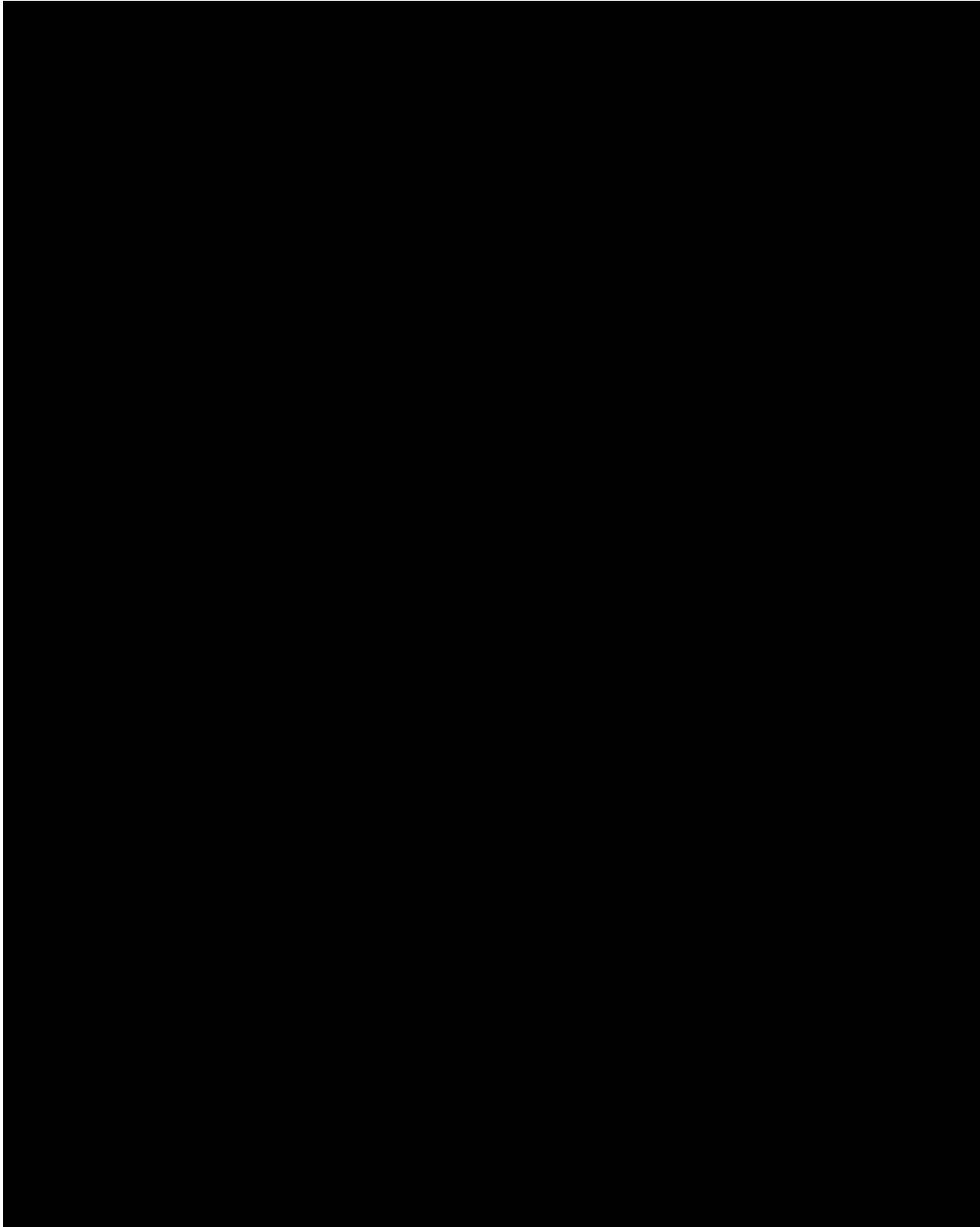


5.3 Lotto 3:



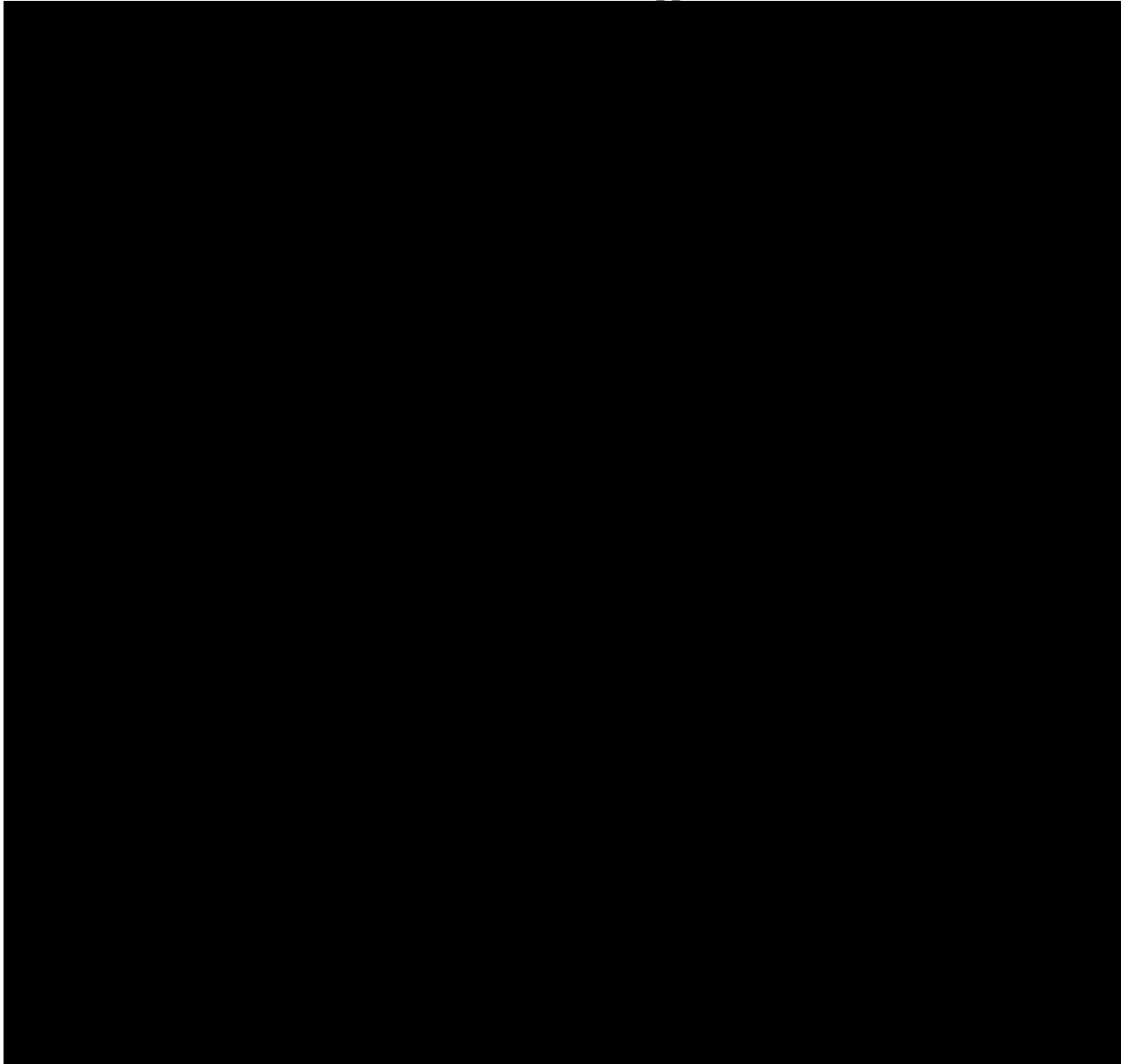


5.4 Lotto 4: 



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

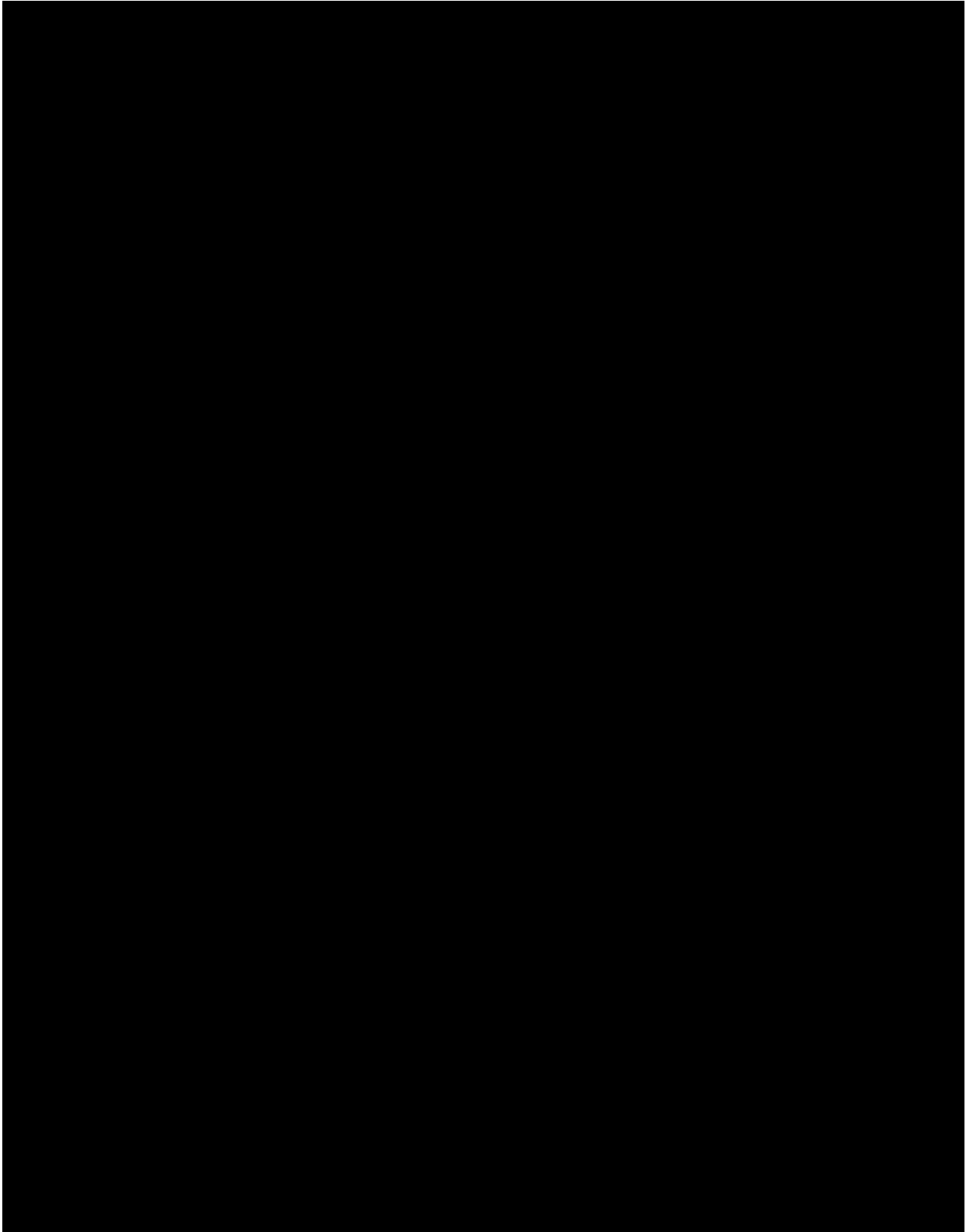




GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu

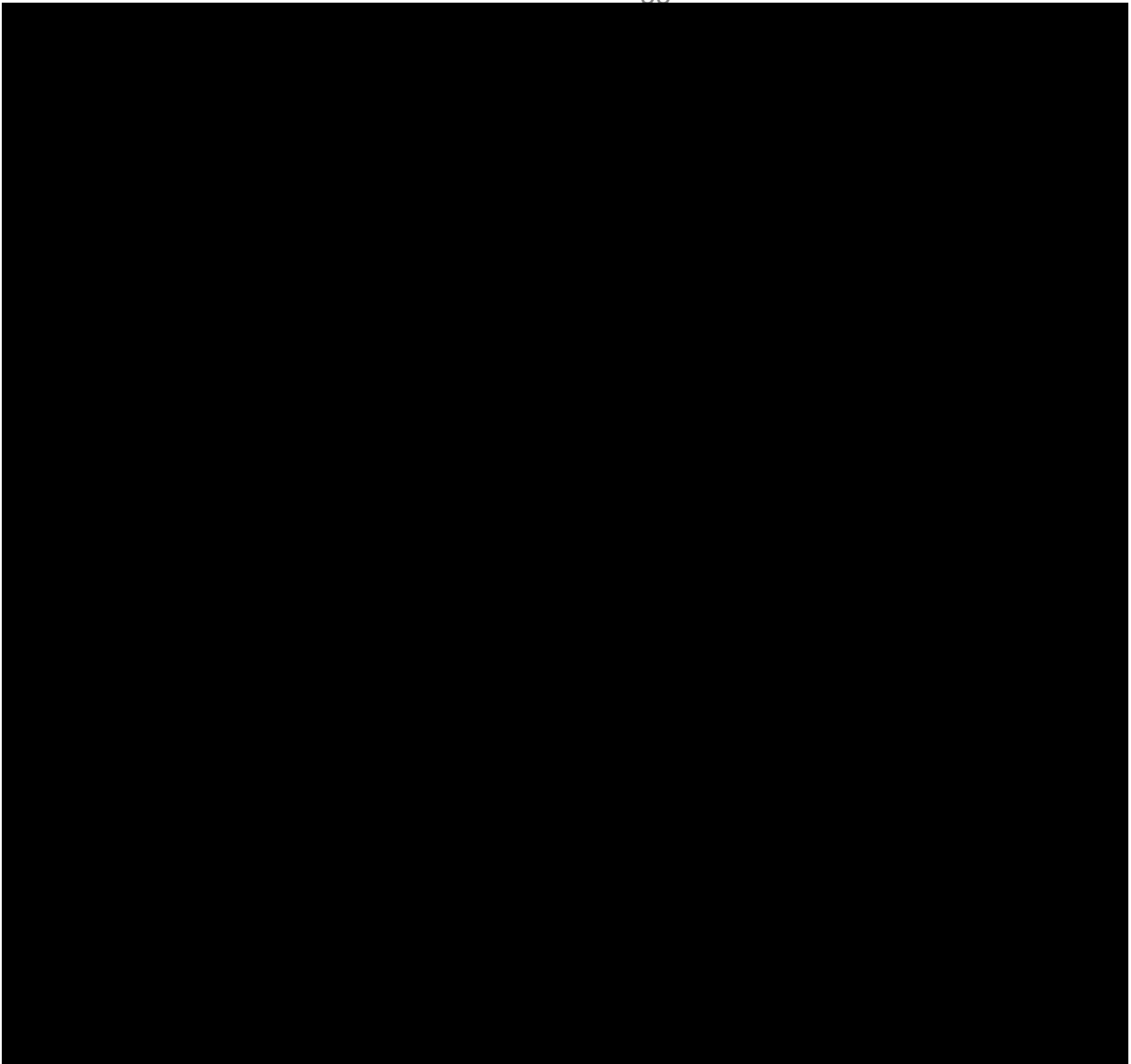


5.5 Lotto 5:



GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu





GIACOMO MICHELE CASERTA
Ingegnere Civile
P.zza Mons. Luisi 1 a - 71122 Foggia
Via Selva, 13 - 37125 Verona
Mobile: 3282288827
Mail: casertagiacomo@virgilio.it
Pec: giacomomichele.caserta@ingpec.eu



6 Quadro sinottico delle Stime

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	PREZZO BASE LOTTO
1	Complesso aziendale (foglio 15, partt.42,44,57,62,63)	1.035.609,00 €	2.108.000 €
	Impianti specifici	1.054.679,06 €	
	Beni mobili	18.688,82 €	
TOTALE			2.124.400 €

Con la presente relazione composta di n° 73 pagine, più allegati, il CTU ritiene di aver adempiuto l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell' Autorità Giudiziaria per qualsivoglia chiarimento in merito. Si provvederà al deposito in cancelleria.

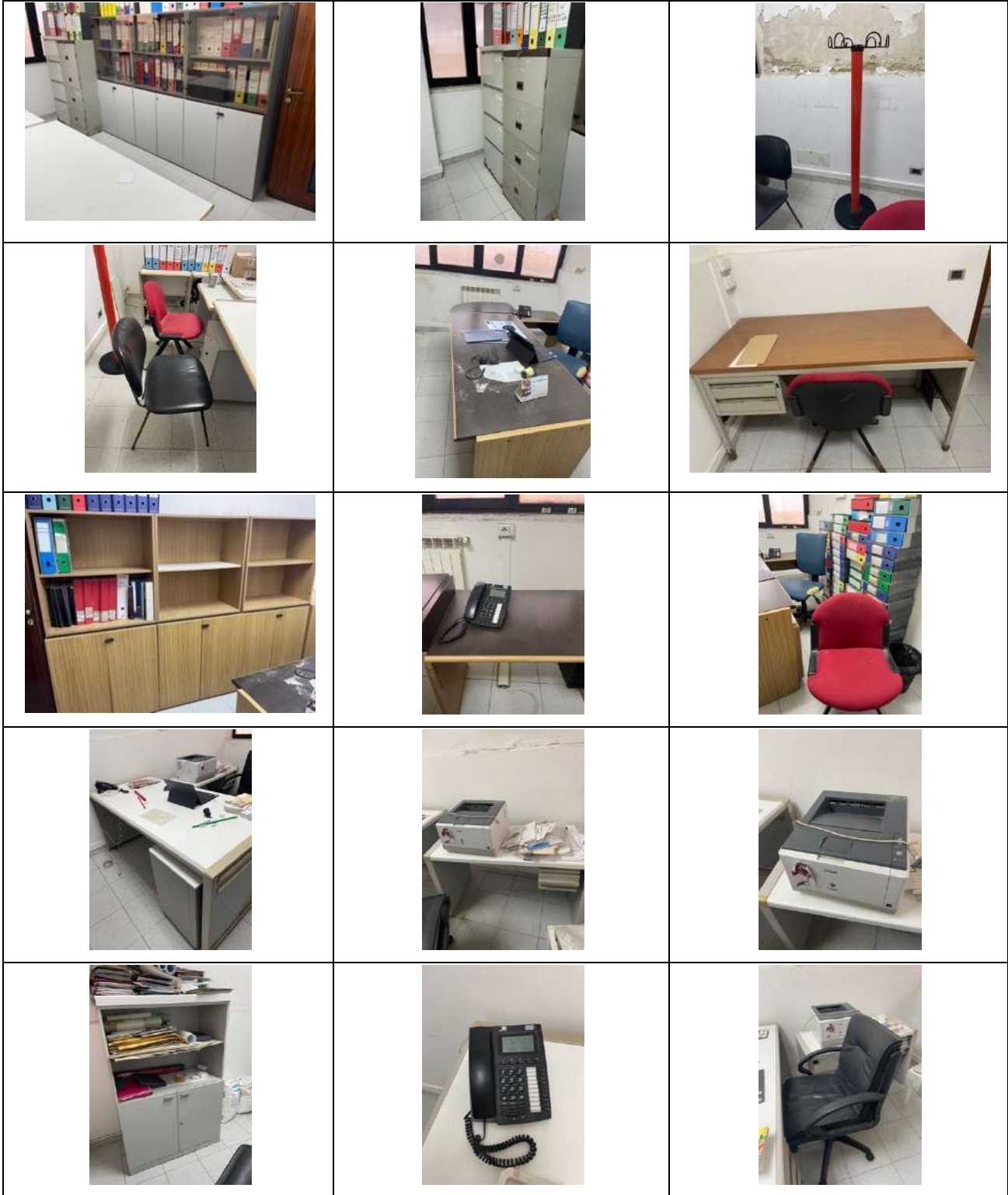
Verona, li 31 luglio 2023














ing. Giacomo Michele Caserta il CTU





ALLEGATO





		
		
		
40-49 vedi impianti		
		54-57 (vedi autovetture)



	<p>59-60 (vedi impianto elettrico ed antincendio)</p>	
---	---	---

