

TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Fallimentare

Consulenza Tecnica di Ufficio

- Stima del compendio immobiliare di proprietà della Curatela -

-


Fallimento

RF N. 35/2021

Giudice Delegato - Cons. Dott. Giancarlo Maggiore

Curatore - Prof. Dott. Francesco Campobasso

C.T.U. - Prof. Ing. Gennaro Ranieri



Sommario

PREMESSA	5
1. DESCRIZIONE DEI BENI	7
2. GLI IMMOBILI	13
2.1. Portineria e area a parcheggio	14
2.2. "Corpo Uffici" – "presidenza", uffici a primo piano e depositi a piano terra.....	14
2.3. Corpo B (centrale elettrica e centrale idrica, deposito e appartamenti)	17
2.4. Gli appartamenti.....	18
2.5. Corpo A.....	19
2.6. Corpo G.....	20
2.7. Corpo C.....	20
2.8. Corpo D.....	21
2.9. Corpo E e Corpo F.....	21
2.10. Suoli agricoli nel comparto industriale	23
2.10.1. Edificio abusivo sul suolo agricolo del comparto industriale.....	23
2.11. Suoli agricoli in Lequile (LE) alla Contrada Paglierone.....	24
2.12. Suoli industriali in Galatone (LE).....	26
2.13. Dati catastali	29
2.14. Situazione urbanistica.....	30
2.15. Locazione	32
3. IL CALCOLO ESTIMATIVO	34
3.1. Individuazione dei singoli immobili oggetto di stima	35
3.2. Riepilogo degli immobili oggetto di stima con indicazione delle superfici e dei dati catastali .	37
3.3. Immobili simili presenti sul mercato.....	38
3.4. Calcolo dei valori unitari omogenei	42
3.5. I valori unitari di stima	45
3.6. La stima degli immobili.....	45
4. I MACCHINARI E LE ATTREZZATURE	47
4.1. Premessa.....	47
4.2. Elenco macchinari stabilimento per mosti.....	47
4.3. Elenco macchinari per confezionamento succhi.....	48
4.4. Descrizione dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla rettifica dei mosti.....	48
4.4.1. Stabilizzatore a freddo "Della Toffola" con filtro e frigo	48
4.4.2. Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 30 m ²	49

4.4.3.	Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 100 m ²	49
4.4.4.	Impianto di micro filtrazione "Housing" a campana	50
4.4.5.	Bilico da 80 ton "Soc. Coop. Bilanciai" con celle di carico analogiche e stampante a richiamo digitale 50	
4.4.6.	Impianto di azoto	50
4.4.7.	Silos in acciaio a cono/vinificatori con intero impianto miscelazione di puree e zuccheri ..	51
4.4.8.	Parco di silos di varie capienze completo di accessori.....	51
4.4.9.	Impianto di evaporazione "Farck" da 24 mila kg di evaporato	51
4.4.10.	Torri di raffreddamento.....	53
4.4.11.	Linea di rettifica grande.....	53
4.4.12.	Parco di pompe "Ambrosi".....	54
4.4.13.	Impianto di aria compressa "Atlas Copco"	54
4.4.14.	Caldaia generatore di vapore "Marchesi" da 12 mila kg/ora.....	54
4.4.15.	Silos in acciaio su gambe da 350 ettolitri	55
4.4.16.	Impianto di concentrazione "Gianazza".....	55
4.4.17.	Desolforatore "Gianazza"	56
4.4.18.	Impianti di rettifica "Bayer".....	56
4.4.19.	Laboratorio analisi chimico-biologiche (completo di idonea strumentazione).....	57
4.4.20.	Pala meccanica "Fiat Allis"	58
4.4.21.	Piattaforma aerea "Haulotte"	58
4.5.	Descrizione dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla produzione succhi	58
4.5.1.	Linea brick da litro -produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione	58
4.5.2.	Linea brick da 200-250 millilitri con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione.....	60
4.5.3.	Pastorizzatore marca "Reda" per succhi, puree, passati e concentrati da 100 quintali/ora.	62
4.5.4.	Impianto di sterilizzazione UHT "Alfa Laval" con omogeneizzatore della "Vestfalia-Niro Soavi" e sistema di lavaggio/sanificazione automatizzato con software marca "Sordi"	63
4.6.	Criteri di valutazione.....	66
4.7.	Beni oggetto di valutazione	66
4.7.1.	Stima dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla rettifica dei mosti.....	66
4.7.2.	Stima dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla produzione dei succhi.....	67
4.8.	Osservazioni sui limiti della presente valutazione	67
4.9.	Stima dei beni mobili (attrezzature e macchinari).....	67
5.	I LOTTI DI VENDITA.....	68
5.1.	Premessa.....	68

5.2.	I singoli lotti di vendita	68
5.3.	I lotti di vendita in blocco	70
5.3.1.	Lotto 1 (corpo A con macchinari + corpo G + corpo E con macchinari + corpo F + corpo uffici + corpo B + porzione suolo agricolo con due pozzi artesiani)	70
5.3.2.	Lotto 2 (corpo C + corpo D + porzione suolo agricolo con un pozzo artesiano)	72
5.3.3.	Lotto 3 (terreni agricoli in agro di Lequile – a corpo)	73
5.3.4.	Lotto 4 (suoli industriali a Galatone – a corpo)	73
6.	CONCLUSIONI	74

PREMESSA

Il 03.05.2022 l'ill.mo sig. Giudice delegato al fallimento n. 35/2021 del Tribunale di Lecce, dott. Giancarlo Maggiore, su istanza del curatore, prof. dott. Francesco Campobasso, ha affidato al sottoscritto l'incarico di redigere la presente perizia estimativa dei seguenti beni:

- **Complesso industriale in Lequile (LE) alla via Preti di Campi alla Contrada Paglierone formato da:**

- a) Portineria, Uffici (porzione del corpo triangolare), area a parcheggio coperta, capannone industriale e depositi, il tutto censito in Catasto al fg. 23, p.lla 160, categoria D/7;
- b) Uffici (a piano terra e primo) con servizi annessi (edificio con depositi e centrale idrica), capannone industriale e centrale termica, il tutto censito in Catasto al fg. 23, p.lla 71, sub 5 (ex sub 4), categoria D/7;
- c) Capannone industriale e servizi esterni, censiti in Catasto al fg. 23, p.lla 158, sub 3 sub 1, categoria D/7 e al fg.23, p.lla 158, sub 2, categoria F/5;
- d) Capannone industriale e servizi esterni, censiti in Catasto al fg. 23, p.lla 158, sub 3, categoria D/1 (ex fg. 23, p.lla 154, sub 1, categoria D/1, fg. 23, p.lla 154, sub 2, categoria F/5, fg. 23, p.lla 159, sub 1, categoria D/1 e al fg. 23, p.lla 159, sub 2, categoria F/5);
- e) Capannone industriale e servizi esterni, censiti in Catasto al fg. 23, p.lla 156, sub 1, categoria D/1 e al fg. 23 p.lla 156, sub 2, categoria F/5;
- f) Capannone industriale e servizi esterni, censiti in Catasto al fg. 23, p.lla 157, sub 1, categoria D/1 e al fg. 23, p.lla 157, sub 2, categoria F/5;
- g) Uliveto censito in Catasto al fg.23, p.lle 153 e 155, qualità uliveto;

- **- terreni agricoli in Lequile (LE) alla Contrada Paglierone**

Si tratta di due appezzamenti separati, sebbene tra loro vicini, censiti in Catasto al fg. 17,

- a) p.lla 121, qualità pascolo; p.lla 169, porz. AA, qualità seminativo; p.lla 169, porz. AB, qualità pascolo; p.lla 171, qualità seminativo; p.lla 26, qualità pascolo;
- b) p.lla 69, porz. AA, qualità seminativo; p.lla 69, porz. AB, qualità pascolo; p.lla 81, qualità uliveto; - p.lla 39, qualità uliveto; p.lla 42, qualità uliveto.

- **- terreni alla zona industriale di Galatone (LE)**

Sono tutti a pascolo, censiti in Catasto al fg. 3 p.lla 282, p.lla 283, p.lla 284, p.lla 285, p.lla 286, p.lla 290, p.lla 291, p.lla 292, p.lla 293, p.lla 294, p.lla 300, p.lla 301 e al fg. 6 p.lla 275, p.lla 278, p.lla 299, p.lla 300, p.lla 301

Il complesso industriale occupa una vasta area della zona industriale di Lequile, al confine della zona industriale di Galatone, costituita da vari capannoni ed edifici, circondati da un terreno coltivato essenzialmente ad uliveto, ma intaccato dalla Xylella. La presenza di numerosi macchinari e attrezzature, alcuni in perfetta efficienza, ha permesso di mantenere l'operatività industriale all'interno di alcuni edifici. Tali macchinari e attrezzature rappresentano un elemento rilevante della presente relazione di stima. Pertanto, alla descrizione e alla stima di questi beni mobili è stato dedicato un capitolo a parte (capitolo 4).

E' stato anche effettuato il censimento dei restanti beni mobili presenti negli immobili che, in base agli elementi in possesso, dovrebbero rientrare tra quelli della procedura in oggetto. Si tratta di oggetti di arredamento (tavoli sedie, poltrone, ...) e di materiale di magazzino elencati nell'allegato "Elenco Beni Mobili" per questi non è stato richiesto di stimarne il valore di mercato.

Sono compresi nell'asset immobiliare oggetto di stima anche alcuni suoli agricoli. Oltre a quelli innanzi citati compresi all'interno del complesso industriale, sono oggetto di valutazione tre appezzamenti di terreno, due in agro di Lequile e uno in agro di Galatone.

Nel capitolo 5 sono riportati i criteri di valutazione ed i prezzi di stima di ogni bene immobile (capannoni, uffici e suoli agricoli).

Nel capitolo finale (capitolo 7) sono riportati i lotti con cui si ritiene di dover proporre sul mercato i beni stimati. La definizione dei lotti di vendita deve, infatti, considerare anche altre logiche di mercato oltre a quelle meramente estimative con cui sono stati valutati i singoli immobili. Alcuni di essi, se raggruppati in un unico lotto, possono risultare interessanti per una nicchia di mercato propensa ad acquistare in blocco il lotto in tempi molto più rapidi di quelli che si dovrebbero attendere per completare la vendita di ciascuno dei beni preso singolarmente.

La presente relazione di stima dei beni mobili, nell'ambito del fallimento _____, è stata redatta sulla base dei rilievi eseguiti durante i 5 sopralluoghi effettuati presso lo stabilimento di Lequile.

Alla relazione sono allegati i seguenti elaborati

- **Verbali di sopralluogo (in calce alla presente)**
- **Report fotografico (all. 1)**
- **Visure e planimetrie catastali (all.2)**
- **Visure ipocatastali (all.3)**
- **Planimetria generale dei lotti (all. 4)**
- **Report rilievo dei beni mobili (all.5)**

1. DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione che segue è quella di un osservatore che, mantenendosi all'esterno degli immobili, percorre i viali del comparto industriale allo scopo di inquadrare le caratteristiche dei vari immobili assegnando a ciascuno di essi un nome. Per una migliore intelligibilità, nel prosieguo sono riportate le fotografie più significative tra quelle contenute nel "Report Fotografico" allegato, scattate dai punti di vista annotati sulle apposite planimetrie.

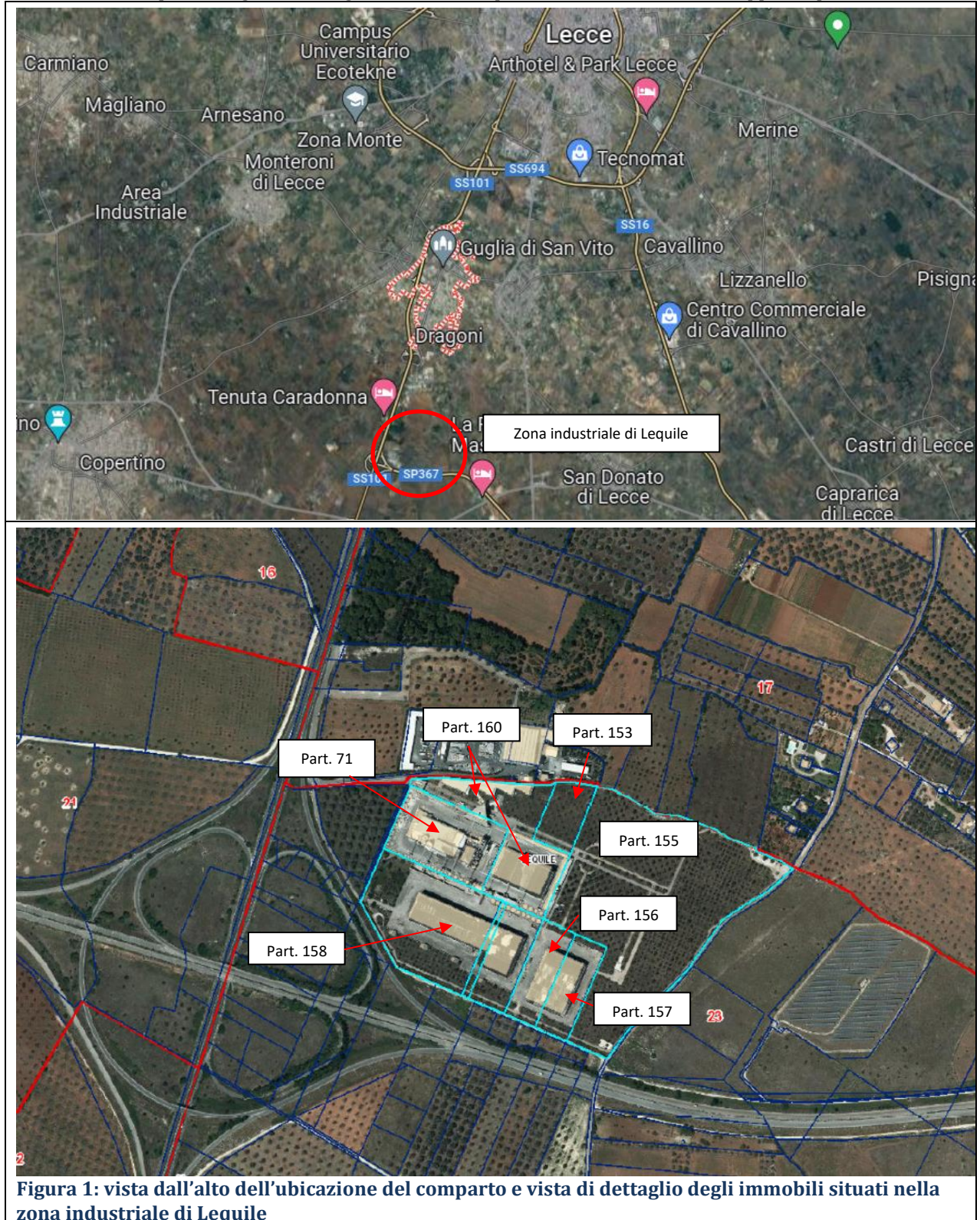


Figura 1: vista dall'alto dell'ubicazione del comparto e vista di dettaglio degli immobili situati nella zona industriale di Lequile

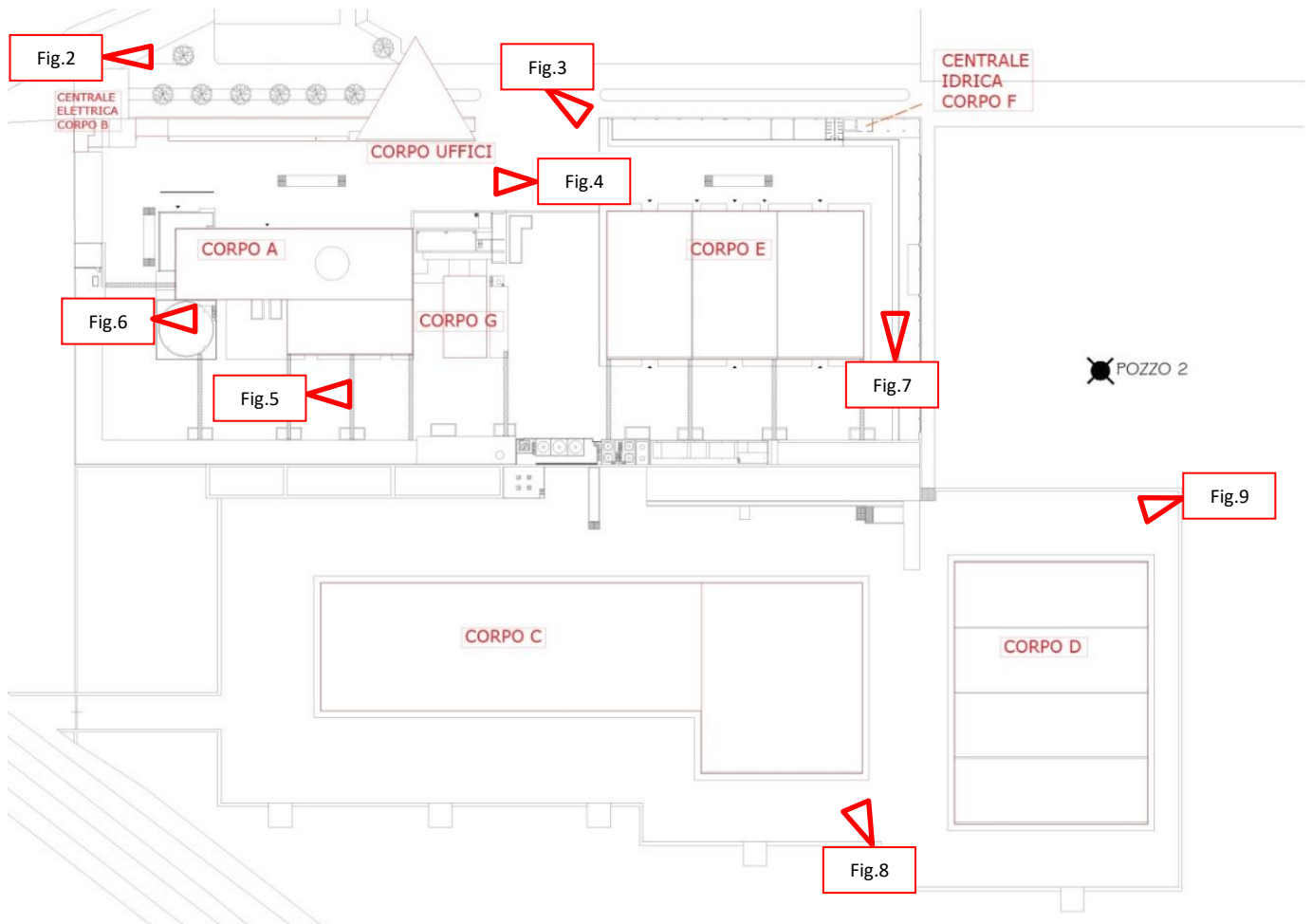
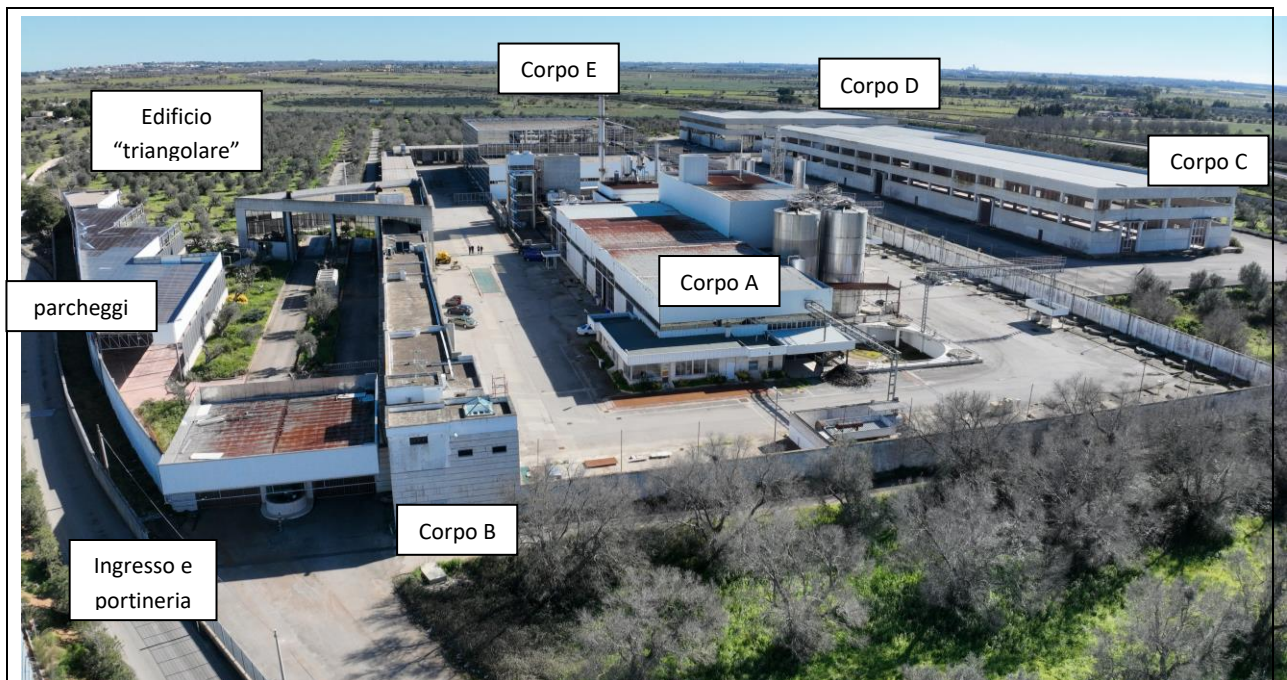


Figura 2: Planimetria dei punti di vista delle fotografie dell'esterno degli immobili.



Il complesso industriale è situato in corrispondenza del secondo svincolo di Lequile lungo la SS 101 in direzione S.M. di Leuca. Bisogna subito dire l'area industriale è scarsamente infrastrutturata. Basti dire che, nonostante

la ottima posizione rispetto alla S.S. Lecce-Gallipoli la viabilità in ingresso al complesso industriale in questione non è agevole. Per di raggiungere l'ingresso, già visibile dallo svincolo della S.S., bisogna fare un lungo e tortuoso giro, in mancanza di una adeguata segnaletica che ti faccia uscire allo svincolo precedente per percorrere la complanare al termine della quale è situato il comparto industriale in questione, posto in adiacenza alla azienda che si occupa di smaltimento di RSU. Durante i sopralluoghi, causa della esigua larghezza della strada complanare, in corrispondenza dell'ingresso erano presenti numerosi mezzi afferenti a questa ditta che intralciavano l'ingresso al comparto. In uscita, però, la stessa complanare, dopo circa un chilometro e anche senza segnaletica, conduce agevolmente alla SS in direzione Lecce.



Il complesso industriale è tutto recintato. Si accede da un sontuoso ingresso con un'ampia portineria frapposta tra due larghi cancelli in acciaio inox per il doppio senso di marcia. Varcato l'ingresso il viale di ingresso costeggia il parcheggio coperto per andare ad attraversare un sottopasso ricavato dal primo piano dell'edificio uffici di forma triangolare ("presidenza"). Il visitatore, entrando percepisce immediatamente una sensazione di opulenza, alquanto distonica rispetto al contesto industriale circostante.

D'altra parte, il complesso industriale è il risultato della urbanizzazione di un'area agricola, quindi assolutamente priva di infrastrutture, per effetto delle provvidenze offerte dalla L.488/92, senza il supporto di alcun strumento programmatico urbanistico. Ancora oggi l'area, nonostante la presenza del comparto industriale in oggetto e di alcuni altri opifici, risulta tipizzata dal vigente PRG di Lequile come agricola.

Appena dentro si avvertono purtroppo gli effetti della scarsa manutenzione degli ultimi anni che, come vedremo, incideranno significativamente nel procedimento di stima. L'unico verde ben tenuto è quello delle piantumazioni all'ingresso. All'interno lungo la viabilità sono presenti alcune pese per camion di grandi dimensioni, una di queste è alla portineria, nella direzione di uscita.

I primi immobili che si incontrano sono la palazzina uffici e i due capannoni produttivi (corpo uffici, corpo E e corpo A) che, data la pregevolezza del disegno architettonico, come detto, spiccano nel generale contesto caratterizzato sia dal lacunoso sviluppo edilizio dell'area industriale di Lequile che, più in particolare, dagli effetti della scarsa manutenzione del comparto in questione. Nel capannone del corpo E, sebbene al suo interno sia presenti numerosi macchinari per il confezionamento dei succhi, da tempo non viene effettuata alcuna attività, mentre il capannone del corpo A è ancora produttivo e parte della palazzina uffici è ancora utilizzata (Figura 4). In fondo al corpo uffici è situato il corpo B (figura 5), una palazzina in c.a. al cui piano terra è presente la centrale

elettrica con la cabina di MT e un vano dedicato allo snodo delle condutture idriche e al primo piano una propaggine di un appartamento che si estende nella adiacente stecca "corpo uffici".

La strada interna gira intorno ai corpi di fabbrica A e E. Sul retro (figura 6), sono sistemati silos (di alcuni sono rimaste solo le basi), tubi - ponte e altre attrezzature e macchinari meglio descritti nella sezione della perizia dedicata ai beni mobili.

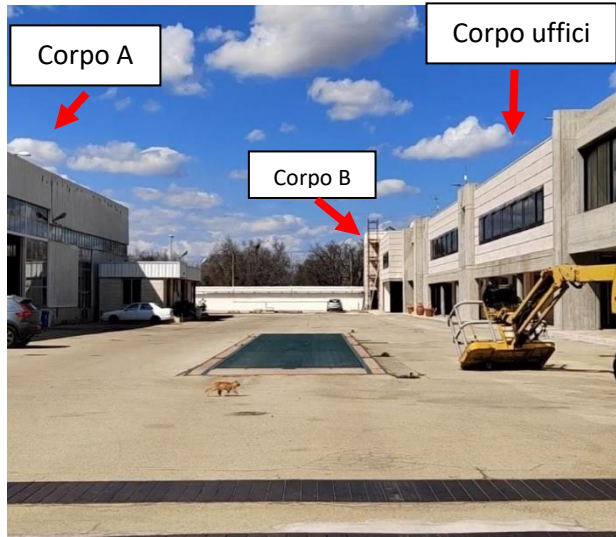


Figura 5: il capannone del corpo A e la palazzina uffici

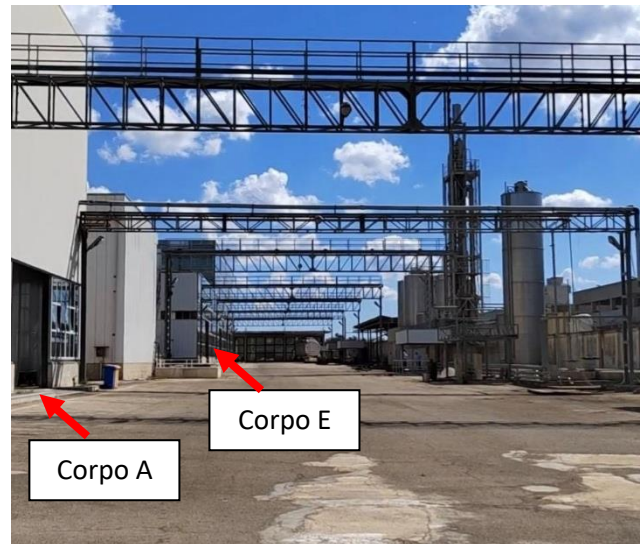


Figura 6: il retro del corpo A e E

Percorrendo la strada nel senso opposto, dirigendosi verso il corpo E, in fondo si incontra il corpo , costituito da una serie di locali ricavati sotto un lungo porticato, che affianca il perimetro del capannone vetrato del corpo E. Si tratta di locali ciascuno di circa 40 mq adibiti perlopiù ad uso deposito (foto 8).



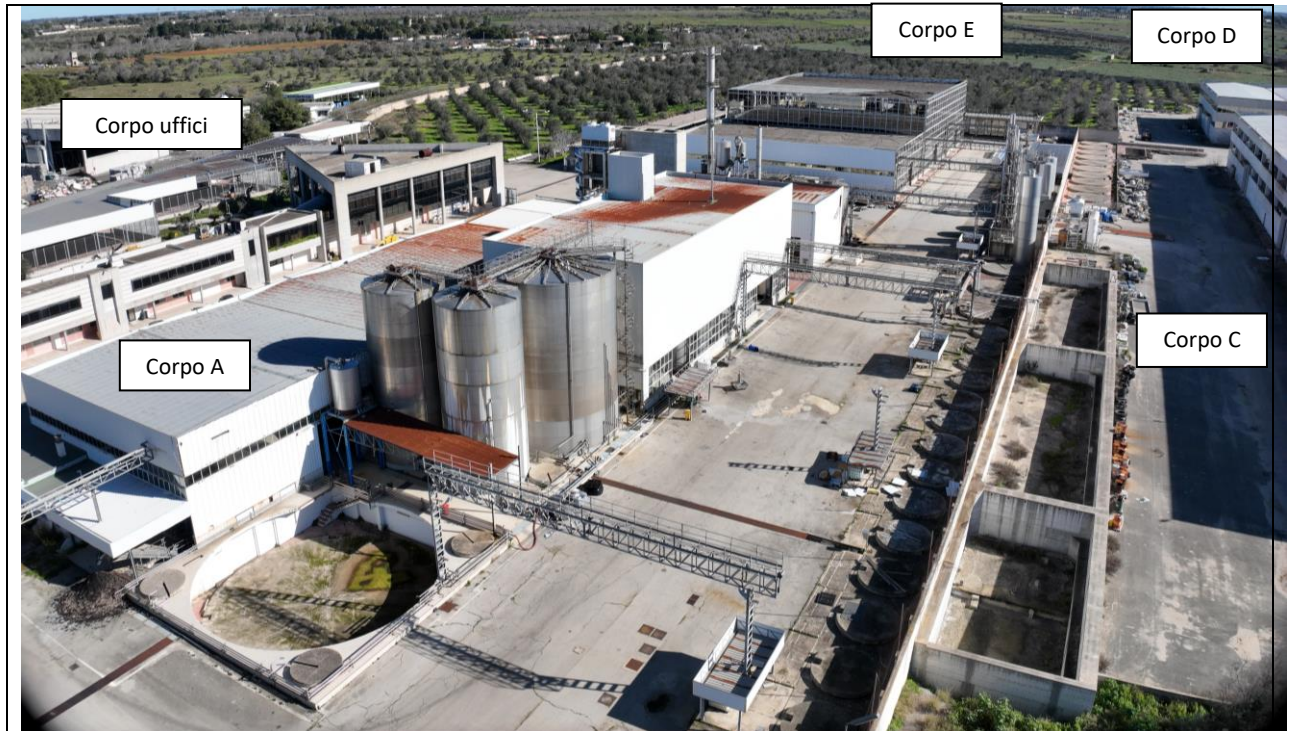


Figura 7: vista del retro del corpo A e del corpo E

Alcuni di essi ospitano macchinari per la distribuzione idrica, o per le attività collaterali a quelle svolte nei capannoni.



Figura 8: i locali deposito in corrispondenza del perimetro del corpo D

Gli edifici innanzi sinteticamente descritti rappresentano il fulcro del comparto industriale.

Sono altresì presenti altri corpi di fabbrica (corpo C e corpo D) che si possono raggiungere uscendo dall'anello della strada interna appena descritto (foto 9 e 10).



Figura 9 il rustico del corpo C

Figura 10: il capannone corpo D

Si tratta di edifici ancora non interamente completati. Il corpo C è addirittura allo stato di rustico, mentre il corpo D presenta finiture interne appena sufficienti a renderlo vivibile. Risulta, infatti, che esso sia stato condotto da un'azienda (la _____ che si occupa di logistica, probabilmente solo per utilizzarlo come deposito. L'edificio al momento del sopralluogo è sembrato disabitato da tempo, sebbene il contratto di affitto sia scaduto solo di recente (11.10.2022).

Quest'ultimi corpi di fabbrica (corpo C e corpo D), sono stati edificati in prossimità degli altri, ma essendo da questi separati da un muro di cinta, per raggiungerli bisogna percorrere una strada interna che si allontana dal centro del comparto industriale per addentrarsi nei terreni agricoli di proprietà.

In prossimità del corpo D sono situati i pozzi artesiani che alimentano gran parte del circuito idraulico del comparto in questione. Si tratta di tre pozzi di cui non sono state rinvenute le relative autorizzazioni.

Il vasto suolo agricolo (circa 81 ettari) è tutto coltivato ad uliveto, ormai colpito dalla Xylella e, quindi, non più mantenuto. Il suolo, ma in generale tutta la proprietà, è circondata da un muro di cinta alto poco più di due metri.

In fondo alla proprietà e del suolo agricolo, in corrispondenza del muro di cinta, è stata rinvenuta una costruzione. L'edificio non è presente in catasto, infatti, si tratterebbe di una costruzione abusiva popolare ricavata da una precedente area destinata a deposito agricolo, anch'esso mai censito in catasto. Tale abitazione è abitata da una famiglia extracomunitaria che fa riferimento ad uno dei dipendenti _____ che ha sottoscritto un contratto di locazione con la _____ per occupare un altro immobile del comparto, non registrato all'agenzia delle entrate. Si tratta di un vano deposito, meglio descritto nel prosieguo, che l'affittuario

aveva adibito ad abitazione, ma che, nel tempo, ha ritenuto di abbandonare per spostare la sua famiglia presso il più ampio appartamento abusivo situato in fondo al terreno agricolo.

Quest'area, come in generale la zona industriale di Lequile, non è servita da una rete pubblica di acquedotto e fognaria, pertanto è stato necessario, durante la costruzione del comparto industriale, provvedere in proprio all'approvvigionamento delle acque ed allo smaltimento dei reflui mediante fosse biologiche e reti disperdenti.

È stato realizzato un circuito idraulico alimentato da tre pozzi ubicati sul suolo agricolo, spinto da una centrale idrica dotata di serbatoio di compenso, che alimenta il corpo uffici, i laboratori, i Corpi A, E, G, F.

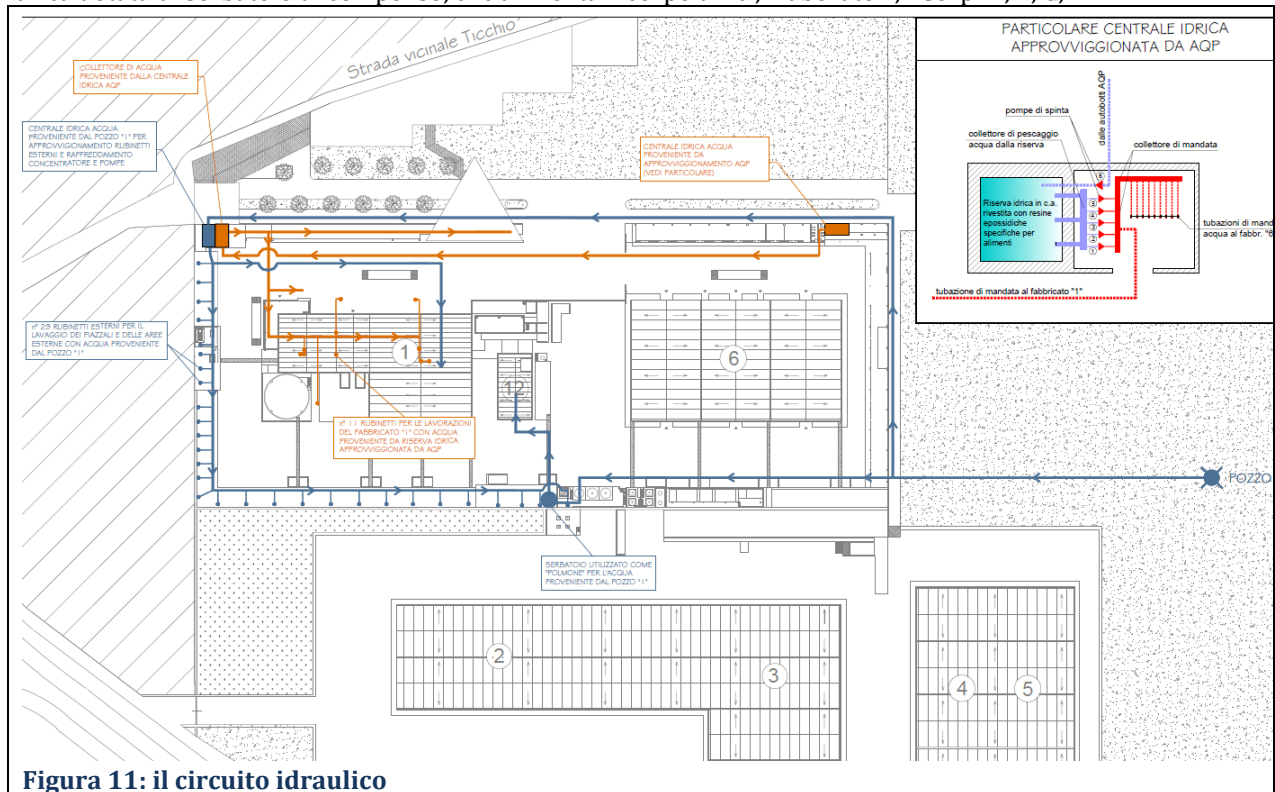


Figura 11: il circuito idraulico

La centrale idrica era in precedenza ubicata nel corpo B, con il serbatoio al primo piano. Ora al posto del serbatoio è stato ricavato un vano annesso all'appartamento.

Nell'area, dietro al corpo A è presente un grande serbatoio di accumulo per le proprie attività produttive. Non è chiaro se i tre pozzi siano in perfetta efficienza e in che modo cooperino per alimentare la rete idrica, ma è certo che almeno uno di questi pozzi attualmente alimenta il circuito. Sono anche presenti altri due serbatoi che vengono riempiti di acqua potabile mediante autobotti, i quali alimentano un circuito alternativo a quello alimentato dal pozzo per approvvigionare gli uffici.

2. GLI IMMOBILI

Nel seguito, gli immobili innanzi citati saranno descritti singolarmente. Ciascun immobile non è agevolmente rintracciabile catastalmente. Attualmente, infatti, i dati catastali inglobano con una stessa particella, a volte con uno stesso subalterno, diversi immobili che, invece, essendo strutturalmente e/o funzionalmente indipendenti, dovrebbero avere una distinta definizione catastale.

2.1. Portineria e area a parcheggio

Catastalmente è registrato nell'ambito del fg. 23, p.lla 160 cat. D/7.

Superato l'ingresso principale, definito da due grandi cancelli metallici, si giunge alla portineria, un edificio di circa 40 m², superato il quale si arriva al piazzale centrale del comparto industriale.

È presente un'area parcheggio della superficie di circa 1600 m² con tettoia metallica costituita da profili in acciaio zincato e travi reticolari. Presenta una pavimentazione industriale e confina nella parte superiore con il muro di delimitazione del lotto.



2.2. "Corpo Uffici" - "presidenza", uffici a primo piano e depositi a piano terra

Catastalmente rientrano nella generale registrazione del fg. 23, p.lla 160, categoria D/7 e fg. 23, p.lla 71, sub 5 (ex sub 4), categoria D/7.

Il corpo uffici, distinguibile in planimetria per la sua forma planimetrica che presenta una stecca lunga e sottile che termina, ad una sua estremità, con un edificio di forma triangolare (la "presidenza"). Il "corpo uffici" è stato tutto realizzato in muratura in c.a. ed è accessibile dal piazzale centrale del complesso, sul quale si affacciano anche il fronteggiante corpo A. Esso è stato suddiviso catastalmente in modo da farlo ricadere parzialmente nella particella 160 e nella particella 71 sub. 5, senza seguire una rintracciabile logica distributiva.

L'edificio per uffici si compone di due piani, collegati tra loro tramite tre corpi scala.

Il primo corpo scala, ossia quello posto in uno dei vertici del triangolo dell'edificio "presidenza", dal lato del viale di ingresso al comparto, conduce direttamente alla zona riservata alla presidenza. L'atrio a piano terra è ampio e sontuoso, con una balaustra in vetro e i gradini sono in biancone di Trani. È anche presente l'unico ascensore del corpo uffici.

L'area riservata alla presidenza è caratterizzata da interni con finiture di pregio, quali pavimento in parquet con orditura a spina di pesce e porte intarsiate in legno. Sono presenti, in alcuni punti del soffitto, tracce di infiltrazioni di umidità provenienti dal solaio di copertura. I vari servizi igienici hanno il pavimento e pareti piastrellate in ceramica di piccole dimensioni, tipo mosaico. Gli uffici si articolano lungo i lati del triangolo. Dalle scale si accede alla stanza presidenziale con bagno privato, alla quale segue una ampia stanza riunioni. Continuando il giro intorno al triangolo si rinvengono tre altre stanze riunioni di più piccole dimensioni, attualmente ancora arredate con tavoli in legno e otto poltrone in pelle (ogni stanza è caratterizzata dal colore delle poltrone, prugna, rosso e nero). Ad un'altra estremità del triangolo è situato un ampio bagno per gli ospiti piastrellato a mosaico. Uscendo dal "triangolo" della zona riservata alla presidenza, si scende di quota con una



scala e si inizia a percorrere un lungo corridoio che si affaccia sul cortile centrale del comparto di fronte agli altri capannoni "corpo A" e corpo G" da cui si accede ad una sequenza di uffici ancora in costruzione, allo stato di rustico, sebbene con finiture di minor pregio rispetto agli uffici presidenziali (pavimentazione in gres) pur avendo la stessa tipologia di porte in legno pregiato intarsiato. Si tratta di 4 locali tutti con le predisposizioni per la realizzazione di un bagno privato e di un vano di più grandi dimensioni. Come detto non risultano ancora ultimati (sono ancora presenti calcinacci ed altri rifiuti di cantiere, pareti in cartongesso non intonacate, servizi igienici non ultimati e punti luce non ancora installati), ma si può asserire che i lavori dovevano servire ad adibirli ad uso foresteria con una zona di intrattenimento – pranzo accessoriata (il vano più grande). A questo punto si può anche supporre che lo schema progettuale prevedesse che la cucina in corso di costruzione al piano terra doveva essere, appunto, asservita alla foresteria.

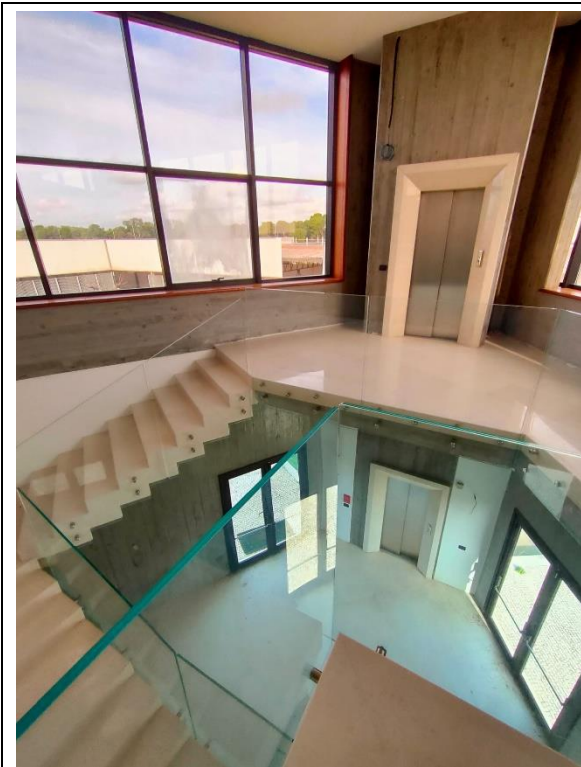
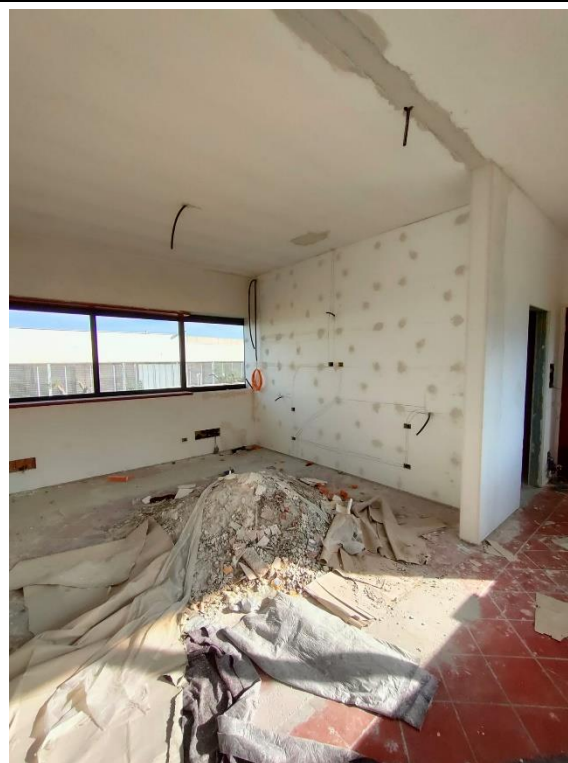


Figura 12: Scale e ascensore zona presidenza



Figura 13: Sala riunioni presidenza

**Figura 14: Interno uffici non ultimati****Figura 15: Interno uffici non ultimati**

Al piano terra, sotto il corpo uffici, troviamo una sequenza di vani tecnici adibiti a locali laboratorio (circa 175 m²) e deposito ferramenta (circa 225 m²). Il primo di questi, subito a seguire uscendo dal “vano cucine” in costruzione, deve essere anch’esso ancora completato, andando probabilmente a rappresentare un vano deposito a servizio della stessa. Da quest’ultimo vano in poi iniziano i vani adibiti a laboratorio e a seguire i vani del deposito ferramenta che occupano anche i locali a piano terra dell’edificio “triangolare”. Tra il laboratorio e il deposito ferramenta è situato un ufficio predisposto alla gestione dei mezzi, ossia alla pesatura dei mezzi in ingresso/uscita, la cui pesa è posta a vista sul piazzale antistante. L’accesso a tutti questi vani avviene dal piazzale interno del comparto.



Figura 16: Interno laboratorio

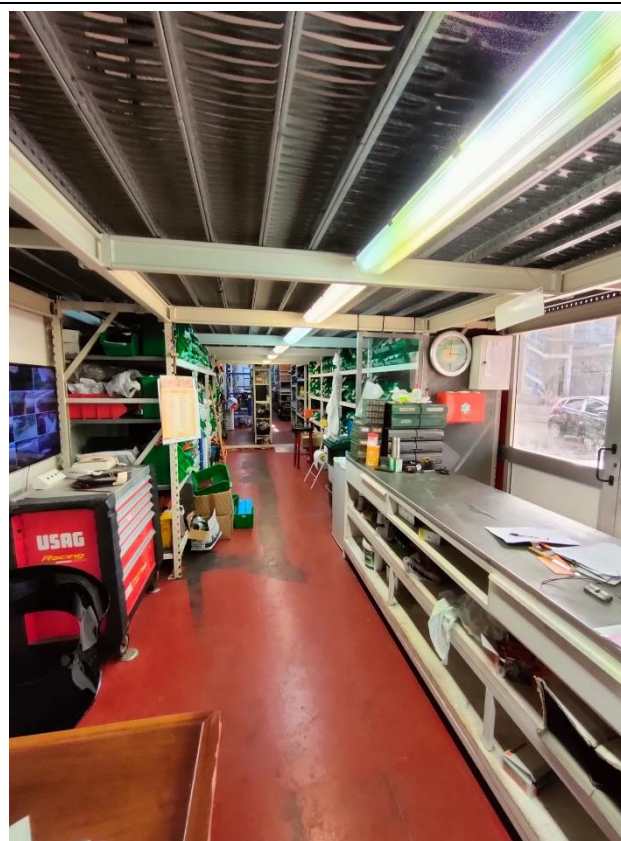


Figura 17: Interno ferramenta

2.3. Corpo B (centrale elettrica e centrale idrica, deposito e appartamenti)



Figura 18: Corpo B e ingresso ai laboratori al piano terra

Nella parte terminale del fabbricato è presente il Corpo B, funzionalmente distinto dal corpo uffici per il fatto che al piano terra ospita la centrale elettrica con la cabina di MT e un vano nel quale era ubicata la centrale idrica e le pompe di spinta che servivano i corpi A e E. Ora in questo vano è presente solo un nodo di smistamento delle condutture idriche, mentre la centrale idrica è stata spostata in altri locali. Le pareti di entrambi i locali a piano terra sono piastrellate a tutta altezza.

La palazzina, come tutto il corpo uffici ha le murature in c.a. staticamente idoneo a sostenere

il serbatoio idrico che originariamente era ubicato al primo piano del corpo B. Ora il serbatoio è stato realizzato nel corpo F, mentre il primo piano del corpo B è stato annesso all'appartamento a primo piano che si estende sulla stecca del corpo uffici adiacente.

2.4. Gli appartamenti

Sia, come detto, al primo piano del corpo B che, continuando, sulla stecca del corpo uffici, all'estremità del piano superiore, è presente un appartamento di circa 180 m². Ad esso si accede direttamente su un salone doppio con annessa cucina e, proseguendo, si incontrano le due camere da letto con bagno privato, un secondo salone di più piccole dimensioni illuminato da un lucernario, un terzo bagno accessibile dal salone; una camera da letto ha anche un piano soppalcato adibito a cabina armadio. Altri due vani da anettere all'appartamento sono ancora in corso di costruzione. L'appartamento si affaccia all'interno del comparto industriale, con vista verso i capannoni. Esso, al netto dei due vani ancora non rifiniti, presenta finiture di gran pregio (parquet in legno di colore chiaro a spina di pesce, camino alimentato a gas incassato nel muro, impianto di riscaldamento e raffreddamento con cronotermostato a parete) e completamente e finemente arredato, sebbene gli arredi e le suppellettili ancora presenti non rientrino nella procedura in parola.

Al piano terra, in adiacenza ai locali che ospitano le centrali e sotto l'appartamento appena descritto, è presente un secondo piccolo alloggio di circa 50 m² al quale si accede dal pianerottolo di uno dei corpi scala i locali deposito sono stati configurati in modo da diventare un appartamento di scarso valore. Esso è composto da due vani (una camera da letto e un soggiorno) oltre a un servizio igienico con doccia, wc, bidet e lavandino. La cucina Al momento l'appartamento risulta disabitato e in scarso stato di manutenzione. Era privo di cucina che, infatti, era in corso di costruzione riadattando un altro vano adiacente, ma ubicato dall'altro lato del vano scale, per cui per accedervi sarebbe necessario uscire dall'appartamento. Una traccia di questo appartamento è stata rinvenuta in un contratto di affitto tra la _____ e il sig. _____ che lo ha abbandonato per andare a vivere in un altro appartamento (abusivo) situato nel suolo agricolo della proprietà, di cui si parlerà più avanti.



Figura 19: Cucina appartamento primo piano



Figura 20: Salone con camino



Figura 21: Soggiorno appartamento piano terra

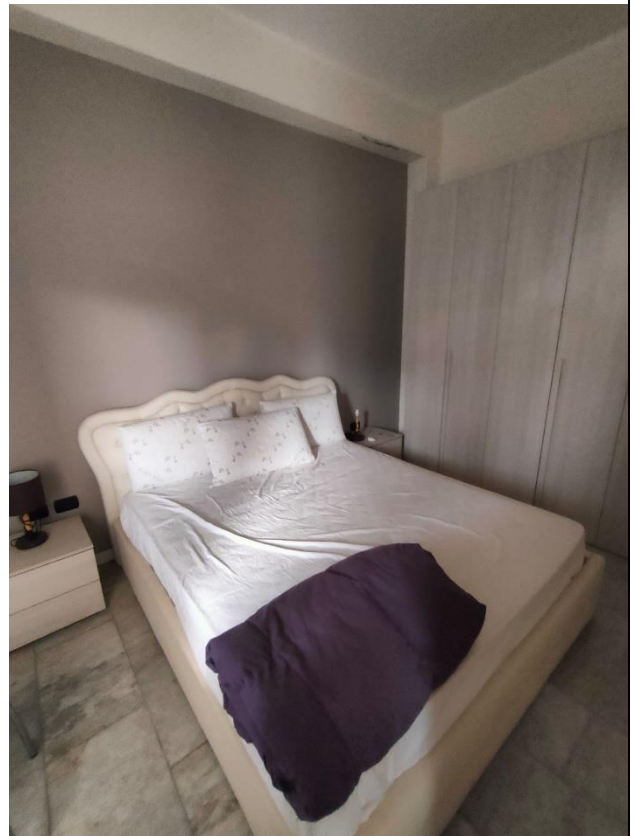


Figura 22: Camera da letto appartamento piano terra

2.5. Corpo A

Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 71 sub.5 cat.D/7

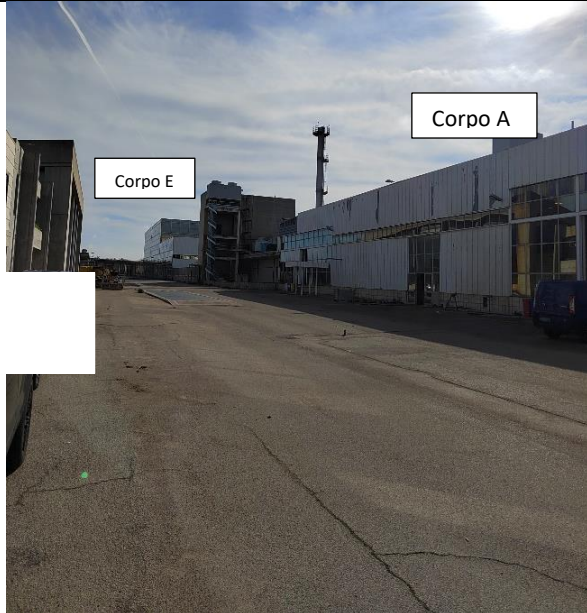


Figura 23: Corpo A



Figura 24bis: Uffici del corpo A

Il capannone industriale denominato Corpo A sviluppa una superficie coperta di circa 2500 m² ed è stato realizzato con struttura portante in ferro e cemento armato, sorretta da pilastri in ferro zincato con forma IPE. L'altezza interna è notevole, pari a circa 6m

La pavimentazione è di colore chiaro e si presenta in buono stato di conservazione. All'interno del capannone sono presenti vari macchinari, oltre a cisterne e serbatoi (alcuni dei quali interrati al di sotto del piano di calpestio).

La copertura è costituita da capriate con profilo a doppio T in acciaio. Sulle pareti sono presenti delle finestre a nastro con profilo in alluminio. Detto capannone risulta allo stato attuale in buono stato di conservazione e parzialmente utilizzato.

Esternamente, in adiacenza al capannone e di fronte al corpo uffici, insiste un piccolo fabbricato di circa 160 m², che ospita i locali per gli uffici tecnici con spogliatoi e bagni.

In prossimità dei corpi A e G, è presente un alto corpo di fabbrica in c.a. a vista e ferro che ospita le torri di raffreddamento dell'opificio corpo A.

2.6. Corpo G

Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 71sub.5 cat.D/7

Il Corpo G è un capannone avente forma rettangolare che ospita il locale caldaie per la produzione del calore necessario al processo produttivo che avviene all'interno del corpo A situato al lato. Vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua sul solaio di copertura e vari punti della struttura sono ammalorati, come per esempio in corrispondenza delle finestre a nastro sul lato posteriore (in prossimità del corpo E). La pavimentazione è in piastrelle in cemento di colore rosso e le pareti sono parzialmente piastrellate con piastrelle di colore chiaro. La superficie coperta totale è di circa 340m².



Figura 25: Corpo A (sulla sinistra) Corpo G (sulla destra) la pensilina con il serbatoio in c.a. (al centro)

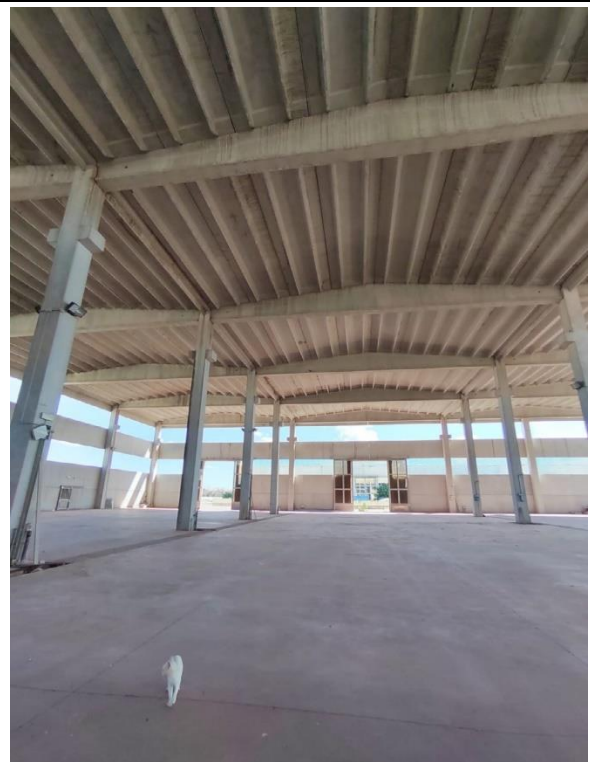


Figura 26: interno del Corpo C

2.7. Corpo C

Reg. al NCEU del Comune di Lequile - Foglio 23, p.lla 158 sub.1 cat. D/1

Riviene dalla fusione delle particelle ora soppresse:

- Foglio 23, p.lla 158 sub.1 cat. D/1, p.lla 159 sub.1 cat.D/1, p.lla 159 sub.2 cat F/5, p.lla 154 sub.1 cat.D/1, p.lla 154 sub.2 cat.F/5
- Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 154, sub 1, categoria D/1, fg. 23, p.lla 154, sub

- 2, categoria F/5,
- Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 159, sub 1, categoria D/1 e al fg. 23, p.lla 159, sub 2, categoria F/5;

Il capannone, di superficie complessiva di circa 7.900 m², è situato, assieme al Corpo D, a sud del comparto. Esso presenta una struttura costituita da pilastri in calcestruzzo armato e copertura a capriate, ed è composto da due strutture di forma rettangolare tra loro connesse, così da formare un edificio di forma a "elle". Il tetto è a capriate in c.a. con altezza massima di 13.70 m e minima di 12 m, in corrispondenza delle pareti laterali. È presente un doppio ordine di aperture per l'inserimento di finestre a nastro, le quali però risultano mancanti. Il pavimento è costituito da cemento industriale in buono stato, ma non rifinito. Il fabbricato risulta allo stato di rustico. Sono altresì mancanti gli impianti idrici e fognari ed elettrici.

2.8. Corpo D

Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 156 sub.1 cat. D/1, p.lla 156 sub. 2 cat. F/5 e al Foglio 23, p.lla 157 sub.1 cat. D/1 e al Fig. 23 p.lla 157 sub. 2 cat. F/5

Il capannone denominato Corpo D, la cui struttura è molto simile rispetto a quella del Corpo C, sviluppa una superficie di circa 5.000 m² per circa 12m di altezza ed è costituito da una struttura in calcestruzzo armato e capriate sempre in calcestruzzo. L'immobile è diviso in due parti uguali funzionalmente indipendenti, ciascuna, quindi, di 2650 m². Sono presenti degli accessi laterali chiusi da infissi metallici scorrevoli. È presente un doppio ordine di aperture sulle pareti con finestre a nastro con telaio in alluminio.

Internamente l'edificio risulta suddiviso in due parti di uguale dimensione da un muro di circa 3m di altezza. Questo fabbricato non risulta completamente ultimato ma si trova in uno stato tale da poter essere facilmente reso subito operativo.



Figura 27: Corpo D

2.9. Corpo E e Corpo F

Reg. al NCEU del Comune di Lequile (LE) al Foglio 23, p.lla 160 cat.D/7

Il capannone denominato Corpo E sviluppa una superficie di circa 3.800 m² ed è costituito da una struttura in ferro con elementi vetrati posti sulle pareti esterne. Internamente la struttura presenta una pavimentazione in ceramica di colore chiaro con pilastri in ferro con profilo a IPE. L'altezza interna non è costante poiché l'edificio risulta essere tripartito, con capriate centrali e due corpi laterali di altezza inferiore. Sono presenti macchinari vari per l'impacchettamento dei prodotti, che occupano gran parte dello spazio centrale, mentre una porzione dell'edificio è al momento utilizzata come deposito di materiali vari. Al momento il capannone risulta parzialmente utilizzato per il confezionamento di alimenti.

Nella parte centrale, la quale si eleva sulle due porzioni laterali, si apre un doppio ordine di finestre a nastro chiuse da infissi metallici.

Il Corpo F, posto di fronte al Corpo E, ospita dei locali depositi, chiusi posteriormente da un muro di cemento

armato e con infissi metallici sulla parte frontale prospiciente il corpo E. Questa struttura, dalla forma a “elle”, copre una superficie di circa 1000 m².

Trova qui inoltre posto anche la centrale termica ed una ulteriore centrale idrica (110 m²), costituita da un grande serbatoio che viene riempito tramite autobotte.

Oltre ai corpi sopra descritti, è presente anche, tra i corpi G e i corpi E, un’ulteriore struttura in cemento armato che sorregge dei silos in acciaio probabilmente per la conservazione di derrate alimentari.

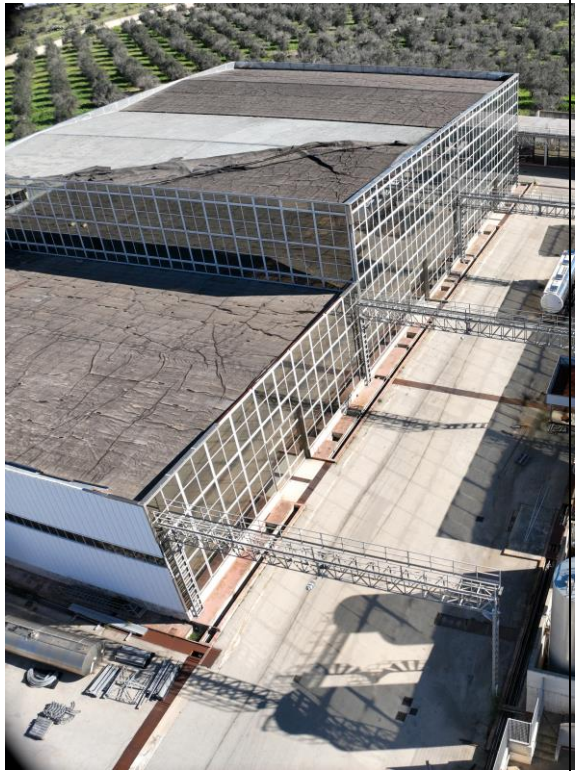


Figura 28: retro corpo E



Figura 29: Fronte Corpo E



Figura 30: Corpo F

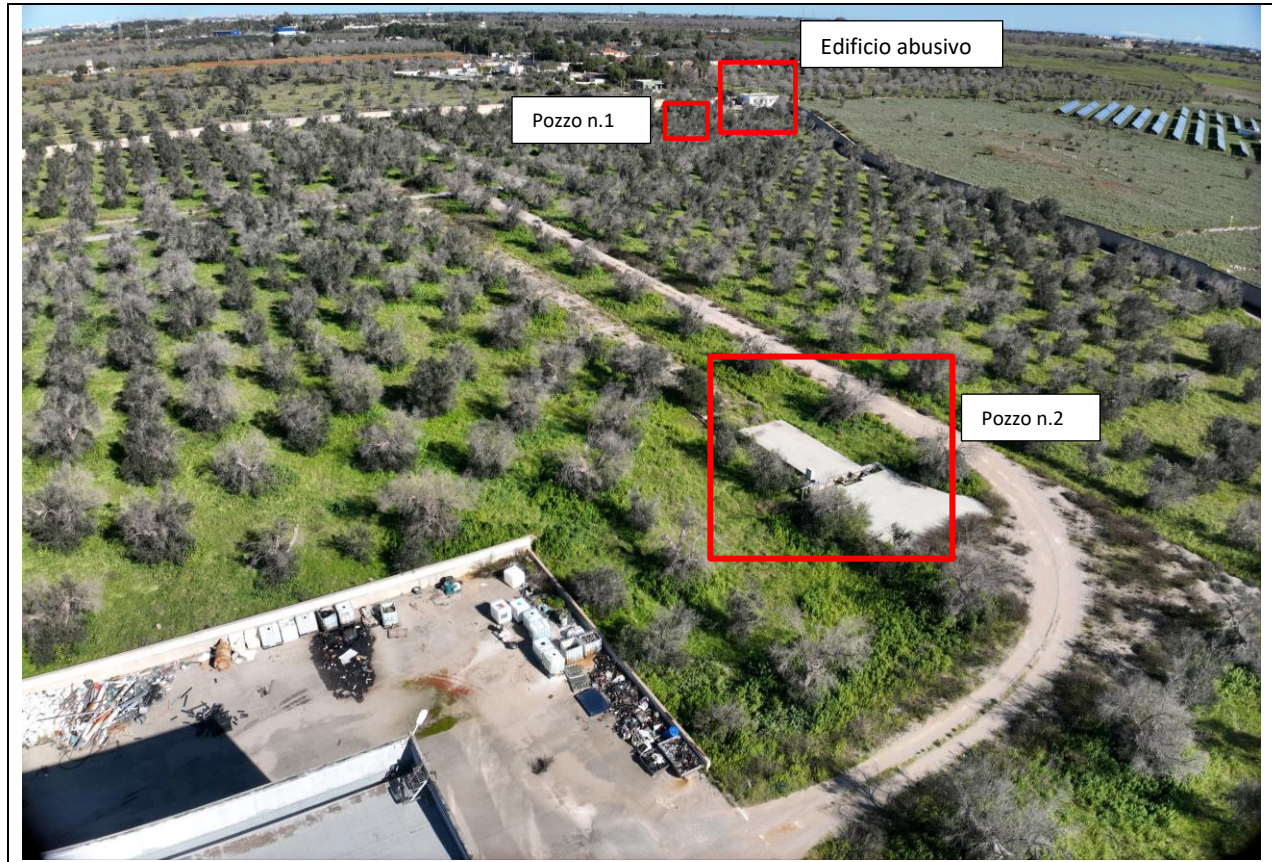


Figura 31: Edificio “Torre di raffreddamento”

2.10. Suoli agricoli nel comparto industriale

Registrati al:

- Foglio 23 p.lla 153, Rd: 20,92€, Ra:17,70€, qualità: Uliveto classe 2, Superficie: 6.231 m²
- Foglio 23 p.lla 155, Rd. 252,49€, Ra: €213,65, qualità Uliveto classe 2, Superficie 75.241 m²



I terreni presenti nel complesso industriale risultano interamente coltivati a uliveto (intaccato dalla Xylella), essi inoltre sono quasi totalmente recintati con mura in cemento armato su tre lati del lotto. Si accede a questi suoli proseguendo dritto su una strada asfaltata che, dall'ingresso principale del complesso edilizio, porta al muro di confine del lotto.

Questi suoli rivengono dalla complessiva urbanizzazione dell'area a seguito dell'attuazione del piano ex L.488/92 con cui sono stati realizzati gli edifici e ad oggi mantengono una tipizzazione agricola (zona E). È lecito supporre che il prossimo Piano Urbanistico Generale della città di Lequile prevedrà un adeguamento della loro tipizzazione. Sul suolo, nella zona più vicina al corpo D, sono presenti tre pozzi artesiani che, però, al momento sembrano servire solo il comparto industriale. Sui suoli sono presenti due pozzi artesiano che servono la rete idrica del comparto industriale, autorizzati dalla Regione Puglia in data 02.02.2012. Tali autorizzazioni non sono state rinnovate.

2.10.1. Edificio abusivo sul suolo agricolo del comparto industriale

Al confine della particella 155, sul lato opposto a quello degli edifici, è presente un piccolo edificio non censito in catasto, che al momento del sopralluogo risultava abusivamente utilizzato come abitazione. Esso ha una superficie di circa 130 m², suddiviso in due piccoli appartamenti, entrambi in qualche modo composti da un soggiorno con cucina, un bagno e due camere da letto.

L'edificio è costituito da una struttura in mattoni, intonacata di bianco, con pianta rettangolare e solaio piano non praticabile. Su due lati l'edificio è delimitato dalle mura di confine dei terreni. Esso versa in cattivo stato di manutenzione e necessiterebbe di interventi per migliorarne le condizioni e la salubrità. Tramite un disimpegno, è possibile accedere alle due porte d'ingresso dei due appartamenti. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, con pareti intonacate di bianco e porte in legno. Anche internamente gli appartamenti presentano infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura e richiedono interventi di manutenzione generale. È

presente un impianto elettrico ed idrico (senza contatori dedicati) e TV con antenna satellitare. Non è presente l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento.



Figura 32: uno dei pozzi artesiani (n.3)



Figura 33: L'abitazione abusiva

2.11. Suoli agricoli in Lequile (LE) alla Contrada Paglierone

I terreni agricoli ricadenti nel territorio di Lequile sono situati nelle immediate vicinanze del complesso industriale descritto nei paragrafi precedenti. Le particelle, al contrario del complesso, non risultano recintate e sono accessibili dalla strada statale 101. I terreni, anche se vicini tra loro, sono separati da altri suoli. Pertanto l'intera proprietà è stata qui suddivisa in due lotti distinti (lotta A e lotto B)

Una buona parte del suolo -lotto A - è occupata dalla macchia mediterranea di alto fusto, mentre una porzione è incolta anche se in buone condizioni. Sul lotto B sono presenti decine di alberi da ulivo, mandorli e altre essenze arboree. In generale, i suoli non vengono sistematicamente mantenuti da diversi anni.

A) LEQUILE Suoli Lotto A (tot 52.641 m²)

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 169 porzione AA, Rd. 80,95€, Ra. 38,35€, Seminativo classe 2 Tot. Sup.31.423 m²

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 169 porzione AB, Rd. 13,10€, Ra. 4,62€, Pascolo classe U

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 26, Rd. 11,99€, Ra. 4,23€, Pascolo di classe U, Sup. 13.661 m²

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 171, Rd. 23,74€, Ra. 14,61€, Seminativo classe 3, Sup. 7.073 m²

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 121, Rd. 0,42€, Ra. 0,15€, Pascolo classe U, Sup- 484 m²

B) LEQUILE Suoli Porzione B (tot 38.855 m².)

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 81, Rd. 33,95€, Ra. 28,73€, Uliveto classe 2, Sup. 10.113 m²

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 39, Rd. 26,05€, Ra. 22,05€, Uliveto classe 2, Sup. 7.761 m²

Reg. al NCEU al Foglio 17, p.lla 42, Rd. 70,43€, Ra. 59,60€, Uliveto classe 2, Sup. 20.981 m²



2.12. Suoli industriali in Galatone (LE)

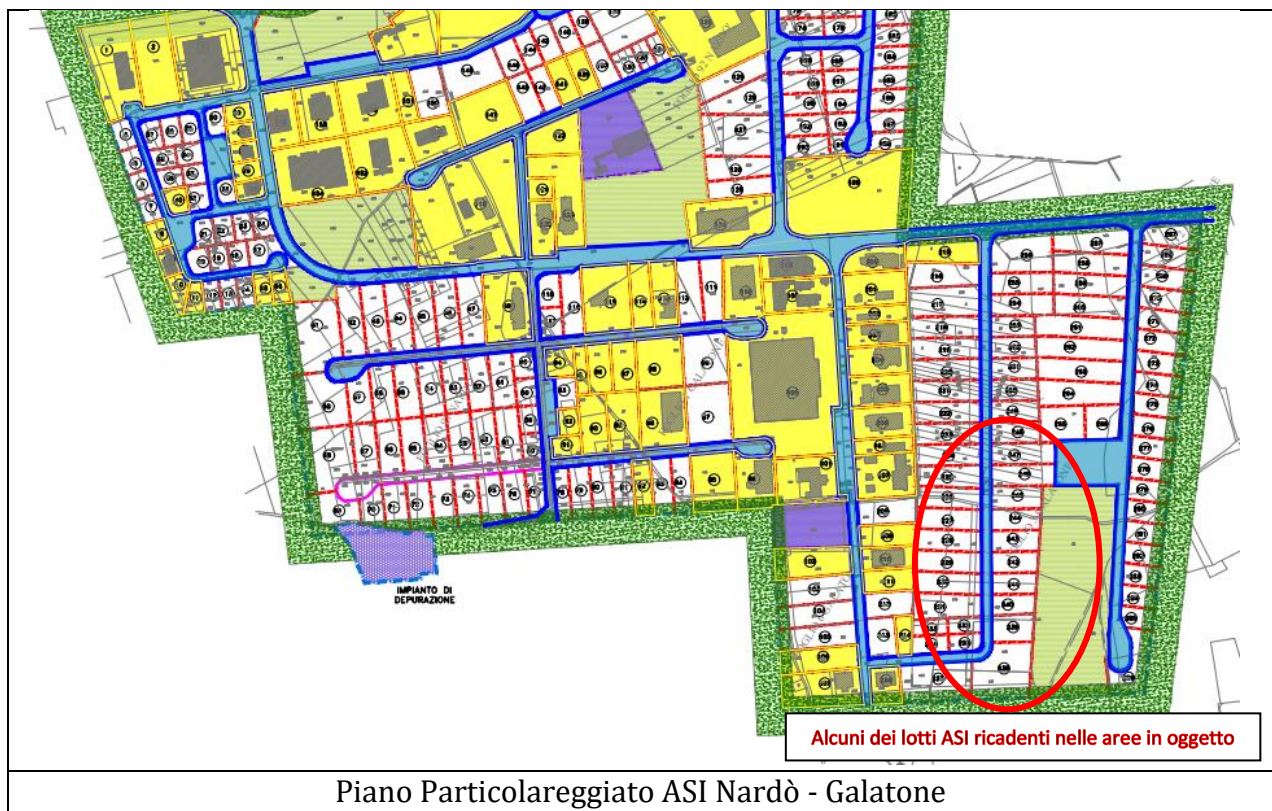
I terreni posti nell'agro di Galatone sono accessibili dalla strada statale 101, essi sono incolti al momento e in stato di abbandono. Essi sono suddivisi su due fogli di mappa catastale, foglio 3 (78.981 m²) e foglio 6 (21.978 m²) L'intero suolo, somma delle diverse particelle, sviluppa complessivamente 100.959 m²

Si tratta di suoli rientranti nella zona industriale ASI di Galatone, urbanisticamente tipizzati D/2.

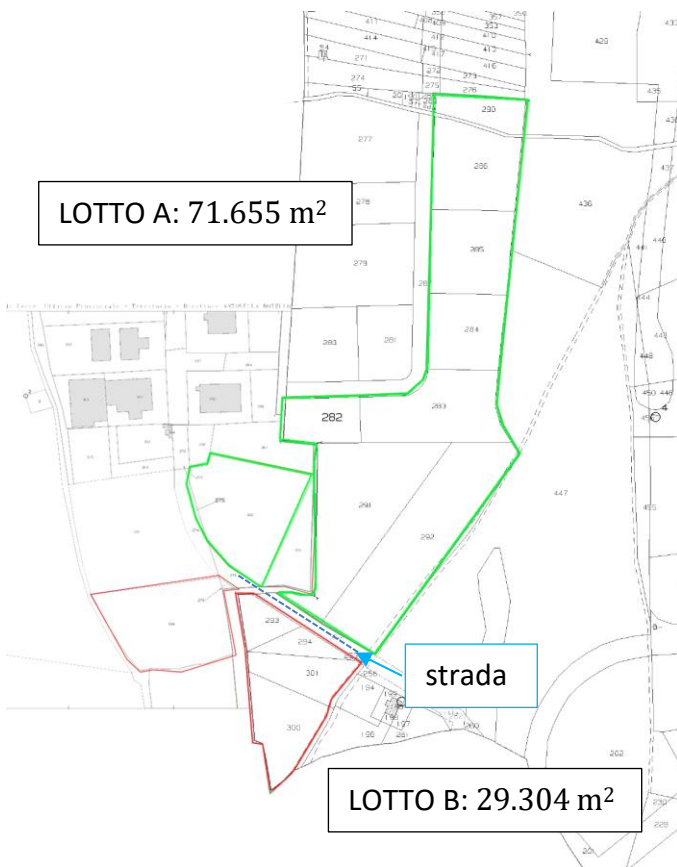
La zona ASI Nardò-Galatone ha fissato il prezzo di vendita dei terreni in €. 16/mq oltre ad un contributo per la gestione e manutenzione delle strutture di €. 2,30/mq.

Questo sarebbe il prezzo che l'acquirente deve riconoscere alla ASI per l'assegnazione di uno o più lotti tra quelli individuati dal Piano Particolareggiato. Questo importo comprende, oltre ad i costi che di infrastrutturizzazione dell'area a cura della ASI, anche il costo di esproprio che la ASI deve riconoscere al proprietario del suolo.

Il proprietario dei suoli in oggetto alla presente perizia pur conservando la possibilità che la ASI gli paghi l'esproprio per le porzioni di interesse, può costruire comunque costruire direttamente, previa l'ottenimento Permesso di Costruzione rilasciato dal Comune di Galatone e del versamento degli oneri di urbanizzazione.







Il suolo industriale presenta una netta discontinuità causata dal passaggio di una strada, sicché l'intera area può essere considerata divisa in due porzioni aventi diverse possibilità di accesso: lotto A di 71.655 m² e lotto B di 29.304 m²

2.13. Dati catastali

Dati catastali	Immobili
fg. 23, p.lla 160, categoria D/7 – Rendita €35.936,00	Portineria Parcheggi scoperti Parte Corpo triangolare Corpo E Corpo F
fg. 23, p.lla 160, categoria D/7 - Rendita €35.936,00 Fg.23 part.71 sub.5 categoria D/7 – Rendita €17.889,42	Appartamento piano terra Appartamento primo piano Ferramenta piano terra Ufficio piano terra Parte Corpo triangolare Uffici primo piano Corpo B – centrale idrica Corpo A Corpo G Torre di raffreddamento
Fg.23 part.158 sub. 3, categoria D/1 – Rendita €72.600,00	Corpo C
Fg.23 part.156 sub. 1, categoria D/1 – Rendita €28.166,00 Fg.23 part.156 sub. 2, categoria F/5 – Consistenza 2.515m ² Fg.23 part.157 sub. 1, categoria D/1 – Rendita €27.722,00 Fg.23 part.157 sub. 2, categoria F/5 – Consistenza 2.515m ²	Corpo D
TERRENI	
Foglio 23 p.lla 153, Rd: 20,92€, Ra:17,70€, qualità: Uliveto classe 2, Superficie: 6.231 m ² Foglio 23 p.lla 155, Rd. 252,49€, Ra: €213,65, qualità Uliveto classe 2, Superficie 75.241 m ²	Terreni del comparto industriale di Lequile
Foglio 17, p.lla 169 porzione AA, Rd. 80,95€, Ra. 38,35€, Seminativo classe 2 Tot. Sup.31.423 m ² Foglio 17, p.lla 169 porzione AB, Rd. 13,10€, Ra. 4,62€, Pascolo classe U Foglio 17, p.lla 26, Rd. 11,99€, Ra. 4,23€, Pascolo di classe U, Sup. 13.661 m ² Foglio 17, p.lla 171, Rd. 23,74€, Ra. 14,61€, Seminativo classe 3, Sup. 7.073 m ² Foglio 17, p.lla 121, Rd. 0,42€, Ra. 0,15€, Pascolo classe U, Sup- 484 m ² Foglio 17, p.lla 81, Rd. 33,95€, Ra. 28,73€, Uliveto classe 2, Sup. 10.113 m ² Foglio 17, p.lla 39, Rd. 26,05€, Ra. 22,05€, Uliveto classe 2, Sup. 7.761 m ² Foglio 17, p.lla 42, Rd. 70,43€, Ra. 59,60€, Uliveto classe 2, Sup. 20.981 m ²	Terreni agricoli in Lequile
Fg. 3, p.lla 282, Rd. 17,08€, Ra. 11,05€, Seminativo classe 2, Sup. 3.890 m ² Fg. 3, p.lla 283, Rd. 8,54€, Ra. 3,52€, Pascolo classe U, Sup. 9.730 m ² Fg. 3, p.lla 284, Rd. 5,64€, Ra.2,32€, Pascolo classe U, Sup. 6.421 m ² Fg. 3, p.lla 285, Rd. 6,79€, Ra. 2,79€, Pascolo classe U, Sup. 7.729 m ² Fg. 3, p.lla 286, Porzione AA Rd. 35,29€, Ra.22,83€, Seminativo classe 2, Sup.Tot. 8.487 m ² Fg. 3, p.lla 286, Porzione AB Rd. 0,39€, Ra.0,16€, Pascolo classe U Fg. 3, p.lla 290, Porzione AA Rd. 9,94€, Ra. 6,68€, Seminativo classe 2, Sup. Tot. 2.946 m ² Fg. 3, p.lla 290, Porzione AB Rd. 0,60€, Ra. 0,25€ Pascolo classe U Fg. 3, p.lla 291, Rd. 13,24€, Ra.5,45€, Pascolo classe U, Sup. 15.076 m ² Fg. 3, p.lla 292, Rd. 15,26€, Ra.6.28€, Pascolo classe U, Sup. 17.376 m ² Fg. 3, p.lla 293, Rd. 1,85€, Ra.0,76€, Pascolo classe U, Sup. 1.106 m ² Fg. 3, p.lla 294, Rd. 1,79€, Ra.0,74€, Pascolo classe U, Sup. 2.042 m ² Fg 3, p.lla 301, Rd. 3,67€, Ra. 1,51€, Pascolo classe U, Sup. 4.178 m ²	Terreni industriali in Galatone

<p>GALATONE- Foglio 6 (tot 21.978 m²) Fg 6, p.lla 275, Porzione AA Rd. 0,38€, Ra. 0,29€, Seminativo classe 3 FG. 3, p.lla 275, Porzione AB Rd. 0,02€, Ra.0,01€, Pascolo classe U (Tot. P.lla 275: 149 m²) Fg 6, p.lla 278, Rd. 0,23€, Ra.0,17€, Seminativo classe 3, Sup. 73 m² Fg. 6, p.lla 299, Rd. 27,33€, Ra.20,50€, Seminativo classe 3, Sup. 8.821m² Fg. 6, p.lla 300, Rd. 9,34€, Ra.3,84€, Pascolo classe U, Sup. 10.635 m² Fg. 6, p.lla 301, Porzione AA Rd. 5,58€, Ra.4,19€, Seminativo classe 3 Fg. 6, p.lla 301, Porzione AB Rd. 0,44€, Ra.0,18€, Pascolo classe U (Tot. P.lla 301: 2.300 m²)</p>	
--	--

2.14. Situazione urbanistica

Il complesso industriale ricade, da PRG del Comune di Lequile, in Zona Agricola E

Tale tipizzazione permane anche a seguito dell'edificazione dei manufatti, la cui costruzione fu assentita a seguito dell'approvazione del piano di investimenti ex L. 488/92.

I fabbricati compresi nel complesso industriale sono stati realizzati in vari momenti successivi, in virtù delle seguenti Concessioni Edilizie e/o autorizzazioni:

Corpo A

- Pratica edilizia n° 74/76 Licenza di Costruzione n°74 del 02.08.1976 (prima edificazione di cui non sono state rinvenute planimetrie di riferimento)
- C.E. n. 85 del 31.12.1979 intestata a _____ con la quale sono stati realizzati:
 - Capannone
 - Uffici
 - Pigiatrice
 - Vinificatori
 - Cabine
 - Bilico
 - Serbatoi stoccaggio;
- C.E. n. 103 del 23.03.1982 intestata a _____ con la quale sono stati realizzati:
 - Ampliamento capannone
 - Ampliamento serbatoi stoccaggio
 - Ampliamento vinificatori
 - N.1 tettoia
 - Deposito
 - Officina-deposito
 - Parcheggio
 - Abitazione custode;
- C.E. n. 36 del 27.06.1984 intestata a _____ con la quale sono stati realizzati:
 - Ampliamento capannone
 - Ampliamento serbatoi stoccaggio
 - Ampliamento uffici
 - Cabina compressori
 - Centrale termica
 - Impianto raffreddamento;
- Abitabilità (già Permesso d'uso) rilasciata in data 06.07.1989;

- C.E. n. 104 del 31.12.1990 e Variante in corso d'opera con C.E. n. 43 del 09.17.1991 intestate a con le quali sono state realizzate:
 - Ampliamento capannone
 - Ampliamento Vinificatori
 - Centrale termica
 - Ampliamento impianto raffreddamento
 - Ampliamento serbatoi stoccaggio;
- C.E. n. 63 del 05.08.1992 intestata a _____ con la quale è stato realizzato:
 - Locale Impianto fermentazione mosto
 - Nuovi vinificatori
 - Nuova officina piccole riparazioni
 - Nuovi silos
 - N.3 tettoie in acciaio zincato;
- S.C.I.A. presentata al Comune di Lequile in data 30.08.2012, per ristrutturazione e messa a norma di un opificio industriale. Lavori eseguiti parzialmente e mai completati;
- S.C.I.A. in Variante presentata al Comune di Lequile in data 14.01.2013. Lavori mai eseguiti;
- S.C.I.A. presentata al SUAP telematico del Comune di Lequile in data 04.05.2018, per adeguamento a norme dell'opificio. Lavori da eseguire previo rilascio delle seguenti autorizzazioni e/o pareri:
 - ASL Lecce – Dipartimento di Prevenzione: SISP e SPESAL;
 - Comune di Lequile - Parere di compatibilità PAI;
 - Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce - Parere di conformità ai fini antincendio;
 - Provincia di Lecce – Settore Ambiente e Sviluppo Strategico del Territorio – Servizio Tutela e Valorizzazione Ambiente - Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche di dilavamento effettuate tramite altre condotte separate, di cui all'art.5 del R.R. n.26/2013;
 - ARPA Puglia – Dipartimento di Lecce - Autorizzazione all'emissione in atmosfera DPR 59/2013 - ex art.269 D.lgs 152/2006 e Valutazione del rumore a norma del DPCM 1 marzo 1991 e DPCM 14 novembre 1997;
 - Comune di Lequile - Autorizzazione Unica Ambientale (AUA) ai sensi del DPR 13/03/2013, n.59 (è stata richiesta per l'intero complesso industriale)

Corpo C

- C.E. n. 21 del 13.03.2000 intestata a _____ rilasciata previa conferenza dei Servizi (DPR 447/98 art. 5) in data 03.11.1999 approvata con D.D.C. n. 54 del 20.12.1999. Fabbricato ultimato a rustico avanzato e completamente vuoto;
- C.E. n. 22 del 13.03.2000 intestata a _____ rilasciata previa conferenza dei Servizi (DPR 447/98 art. 5) in data 03.11.1999 approvata con D.D.C. n. 16 del 01.03.2000. Fabbricato ultimato a rustico avanzato e completamente vuoto;
- S.C.I.A. presentata in data 27.02.2012, per il completamento e messa a norma. Lavori eseguiti parzialmente e mai completati.

Corpo D

- C.E. n. 47 del 29.05.2000 intestata a _____ rilasciata previa conferenza dei Servizi (DPR 447/98 art. 5) in data 20.12.1999 approvata con D.D.C. n. 15 del 01.03.2000. Fabbricato ultimato a rustico avanzato e completamente vuoto;
- C.E. n. 52 del 30.06.2000 intestata a _____ di variante alla C.E. n. 47 previo parere della Commissione Edilizia nella seduta del 27.06.2000;
- S.C.I.A. presentata in data 27.02.2012, per il completamento e messa a norma.
- C.E. n. 48 del 29.05.2000 intestata a _____ , rilasciata previa conferenza dei Servizi (DPR 447/98 art. 5) in data 20.12.1999 approvata con D.D.C. n. 14 del 01.03.2000;

- C.E. n. 51 del 30.06.2000 intestata a _____ di variante alla C.E. n. 48 previo parere della Commissione Edilizia nella seduta del 27.06.2000. Fabbricato ultimato a rustico avanzato e completamente vuoto;
- S.C.I.A. presentata in data 27.02.2012, per il completamento e messa a norma. Lavori parzialmente eseguiti e mai completati.

Corpo E

- C.E. n. 43 del 09.07.1991 intestata a _____
- Concessione edilizia n. 10 del 16.01.1998 intestata a _____ con la quale sono stati realizzati:
 - Ampliamento capannone
 - Ampliamento uffici;
- Segnalazione di ultimazione dei lavori del 29.09.1999 di ultimazione in data 16.09.1999;
- S.C.I.A. presentata in data 30.08.2012, per ristrutturazione e messa a norma di un opificio industriale. Lavori parzialmente eseguiti e mai completati.
- S.C.I.A. presentata al Comune di Lequile in data 14.04.2015 per adeguamento ed ampliamento degli impianti. Comunicazione di fine lavori in data 27.05.2015 a firma dell'ing. _____ ;
- S.C.I.A. presentata al Comune di Lequile in data 07.10.2015 per lavori di adeguamento tecnologico della Centrale Termica. Lavori realizzati.

2.15. Locazione

Tutti i corpi di fabbrica che costituiscono il complesso edilizio sono o sono stati condotti in forza di contratti di affitto di seguito riepilogati:

Corpo Uffici e Corpo A e B

Affitto di ramo di azienda tra la proprietà _____ con sede in Lequile (LE) alla via Preti di Campi n.28, in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante _____ alla _____ con sede in _____ in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante sig. _____.

Detti edifici, come da contratto di affitto redatto dal Notaio _____ del 21.05.2022 (repertorio N.92.625 - raccolta N.34.108) sono stati dati in locazione all'interno dell'affitto di ramo d'azienda alla _____ con sede in _____, in persona del suo Amministratore Unico e gale rappresentante sig. _____.

È presente agli atti un contratto non registrato di locazione con cui alcuni locali al piano terra vengono affittati per uso abitazione al sig. _____.

Corpo C

Contratto di affitto tra la proprietà _____ e la _____ con sede in _____, il cui rappresentante legale è il sig. _____, redatto dal Notaio _____ i (Repertorio N.93.709 e Raccolta N.34.91), trascritto in data 04/12/2020. La comunicazione di disdetta del contratto d'affitto è pervenuta, per mezzo dell'Avv. _____ difensore dell'Ing. _____ in data 11.10.2022.

Detto edificio, come da contratto di affitto di ramo di azienda redatto dal Notaio _____ del 21.05.2022 (Repertorio N.92.625 e Raccolta N.34.108) è stato dato in locazione alla _____.

Corpo D

Contratto di affitto di capannoni industriali dalla _____ alla _____, (Repertorio N.93.709 e Raccolta N.34.915) redatto dal Notaio _____ e trascritto in data 04.12.2020. Comunicazione di disdetta del contratto d'affitto è pervenuta, per mezzo dell'Avv. _____ difensore dell'Ing. _____ in data 11.10.2022.

Detto edificio, risulta rientrante nel contratto di locazione di ramo di azienda rogato dal Notaio _____ il 21.05.2022 (repertorio N.92.625 e Raccolta N.34.10) tra la _____ e la _____.

Corpo E:

Questo edificio, come contratto di affitto di ramo di azienda redatto dl Notaio _____ in data 21.05.2022 (Repertorio N.92.625 e Raccolta N.34.108) è stato dato in locazione dalla proprietà alla _____.

Corpo F depositi e portineria:

Questi edifici, come contratto di affitto di ramo di azienda redatto dl Notaio _____ in data 21.05.2022 (Repertorio N.92.625 e Raccolta N.34.108) è stato dato in locazione dalla proprietà alla _____.

3. IL CALCOLO ESTIMATIVO

Il procedimento di stima adottato fa riferimento al criterio sintetico comparativo del mercato, ossia alla ricerca del valore medio tra i prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto alla stima, considerando l'ubicazione, l'età, la qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche.

Per ciascun immobile (sia per gli immobili oggetto di stima che per quelli scelti come benchmark reperiti sul mercato immobiliare) in primo luogo è stato calcolato un valore unitario "normalizzato" (€/mq) di stima.

In primo luogo, sono stati applicati dei coefficienti per normalizzare l'estensione delle superfici di diversa natura di cui è composto l'immobile (piazzali, terrazzi, giardini, suoli di pertinenza, ...) andando ad ottenere una media ponderale della superficie commerciale in vendita. Sicché, avendo come obiettivo principale quello di stimare il valore di opifici industriali (c.d. capannoni), alla superficie di un capannone è stata assegnato un coefficiente unitario, mentre è stata sommariamente applicata all'area a verde un coefficiente di riduzione del 95%, alla superficie degli uffici un incremento del 10%, alle abitazioni un incremento del 20%. I locali deposito sono stati parificati ai capannoni industriali. Le singolarità (uffici o appartamenti di grande pregio o, viceversa di scarso valore) sono state trattate semplicemente incrementando o diminuendo il coefficiente di un ulteriore percentuale a seconda dei casi. Ai piazzali di pertinenza è stato attribuito un coefficiente riduttivo del 90%, ma per quelli di dimensioni eccessive (maggiore di 2500 mq), poiché cominciano a perdere valore unitario proporzionalmente alla loro estensione, la percentuale del 90% di riduzione diminuisce proporzionalmente.

Inoltre, data l'inevitabile eterogeneità qualitativa degli immobili selezionati attualmente in vendita reperiti sulla rete, sono stati anche stimati dei coefficienti correttivi allo scopo di omogeneizzare le caratteristiche ciascun immobile rispetto a quelle dell'immobile in oggetto alla stima.

Le superfici indicate sulle pubblicità degli immobili selezionati sulla rete sono state "normalizzate" seguendo il procedimento innanzi descritto per poi ottenere il valore unitario commerciale riducendo il prezzo pubblicato del 10% per tener conto degli esiti della consueta trattativa con l'acquirente.

Noto il valore unitario (€/mq) medio ponderale ("normalizzato") di ciascun immobile individuato sul mercato immobiliare, il valore finale di "benchmark" è stato ottenuto, andando a parificare le caratteristiche di tali immobili (posizione, qualità costruttive, finiture) rispetto a quelle degli immobili in oggetto alla presente stima, applicando un ulteriore coefficiente che, in funzione dell'analisi di ogni singolo caso, incrementa o riduce il valore unitario. In altre parole, per correggere il prezzo unitario dell'immobile "benchmark" allo scopo di ottenere quello dell'immobile oggetto di stima, è stato necessario adottare un coefficiente correttivo di "qualità" tendente a omogeneizzare le caratteristiche degli immobili da comparare, che tende ad incrementare il valore unitario dell'immobile "benchmark" nel caso quest'ultimo presenti caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima (coefficiente >1), oppure ne decreterà il valore nel caso contrario (coefficiente < 1). I risultati delle operazioni sono stati ovviamente arrotondati.

Per i suoli agricoli non è stato necessario normalizzare le superfici, ma, seguendo una analoga logica di calcolo, anche i valori unitari dei suoli reperiti tra quelli in vendita in rete devono essere omogeneizzati alla qualità di quelli in oggetto alla presente perizia. Nel caso il suolo "benchmark" presenta caratteristiche migliori di quello da periziare il coefficiente di qualità assume un valore minore di uno per deprezzare il valore di quello di benchmark portandolo alla "qualità" di quello da periziare. Nel caso il suolo reperito tra quelli in vendita sul mercato è qualitativamente inferiore, il coefficiente diventa maggiore dell'unità. Le caratteristiche sono dipese dal tipo di coltivazione (incolto, pascolo, seminativo, uliveto,...), intensità della coltivazione, presenza di case coloniche, suscettibilità edilizia rinveniente dalla particolare tipizzazione urbanistica, ed altro ancora.

Il coefficiente di "qualità" tiene anche conto della proporzionalità dell'estensione delle superfici messe a confronto, poiché accade, per ragioni di mercato, che le superfici di maggiori estensioni tendono a perdere valore unitario.

3.1. Individuazione dei singoli immobili oggetto di stima

Gli edifici del comparto industriale sono distribuiti ed organizzati in maniera rispondente alle necessità produttive originarie. Ciò comporta che, mentre alcuni edifici sono strutturalmente indipendenti, altri, invece, presentano interconnessioni tali da imporre una riflessione circa l'opportunità di assegnargli una identità separata, strutturalmente adeguata e commercialmente proponibile.

In tale ottica, riprendendo la descrizione fatta nei capitoli precedenti, è ora il caso di definire i singoli immobili che compongono il comparto industriale di Lequile oggetto della presente stima immobiliare.

Di seguito si riporta l'elenco degli immobili che potrebbero essere singolarmente alienati; si specifica che alcuni di essi potranno essere ceduti previa frazionamento con o senza la necessità di effettuare lavori edili.

Gli immobili di cui bisogna determinare il valore venale hanno le seguenti caratteristiche:

a) Corpo Uffici

Il "Corpo Uffici" è composto da:

1. **locali portineria (30 m²) con area a parcheggio coperta (1600 m²)**

Il locale portineria può diventare facilmente un ufficio con annessa una vasta area a parcheggio configurandosi in tal modo in maniera appetibile per talune attività commerciali

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $30 \times 1.1 + 1600 \times 0,1 = 193 \text{ m}^2$

2. **corpo triangolare "presidenza" (730 m²)** Si tratta di un corpo uffici agevolmente divisibile dal restante corpo di fabbrica con finiture di gran pregio e in buono stato di conservazione

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $730 \times 1.2 = 876 \text{ m}^2$

3. **stecca "corpo uffici" e "Corpo B"**. Il complesso così individuato è composto da uffici a primo piano (400 m²) ancora da completare, da depositi a piano terra sebbene aventi un dignità ben maggiore di un semplice deposito industriale (locali adibiti a laboratorio, e depositi ferramenta) (417 m²), dal deposito "corpo B" (locale cisterna-centrale idrica, locale centrale elettrica) (160 m²) e, infine, da locali adiacenti al corpo B adibiti ad appartamento (due appartamenti da regolarizzare dal punto di vista urbanistico; uno a primo piano molto ben rifinito di 180 m² e un altro appartamento a piano terra di scarso valore di 50 m²). I locali della centrale idrica ed elettrica sono predisposti per svolgere le funzioni di approvvigionamento di acqua ed elettricità non solo della "stecca uffici", ma dell'intero comparto. Le superfici del corpo "B" non hanno, pertanto, un valore commerciale significativo e, data anche la loro relativamente piccola estensione, saranno nel prosieguo stralciate dai calcoli di stima.

Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $400 \times 0.9 + 417 \times 0.9 + 180 \times 1,2 + 50 \times 1,0 = 1001 \text{ m}^2$

b) Corpo A + Corpo G

Il capannone industriale denominato Corpo A sviluppa una superficie coperta di circa 2390 m² ed è attualmente in esercizio in buone condizioni; al corpo A appartiene anche un edificio posto sulla strada a piano terra di 160 m² adibito ad ufficio, scarsamente rifinito. L'edificio denominato Corpo G, attiguo al corpo A, di forma rettangolare e struttura in cemento armato, è un deposito che ospita il locale caldaie (340 m²) e l'edificio "torre di raffreddamento" (la cui superficie non è precisamente definibile); l'area del piazzale di pertinenza al capannone è pari a 6.800 m² (ai fini del calcolo di stima il piazzale, data la sua eccessiva estensione, viene equiparato ad un'area a verde di pertinenza); **Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale:** $2390 \times 0.9 + 160 \times 0,75 + 340 \times 0,6 + 6800 \times 0,05 = 2815 \text{ m}^2$

c) Corpo E + Corpo F

Il capannone denominato Corpo E sviluppa una superficie di circa 3.800 m². Il Corpo F, di fronte al Corpo E, ospita i locali deposito disposti in serie a forma di "elle" (vi sono anche i locali della centrale idrica con

il serbatoio), per una superficie di circa 1100m². Ai fini del calcolo della superficie commerciale non si deve considerare la superficie della centrale idrica con il serbatoio pari a circa 110 m². Pertanto, la superficie che sarà considerata per i depositi a "elle" è pari a 1000 mq. Si tratta di locali deposito poco protetti poiché ricavati in strutture in c.a. più assimilabili a delle alte pensiline. All'interno del corpo E è presente una ingente quantità di macchinari ed attrezzature ormai obsoleti; il costo per la loro rimozione è praticamente compensato dal prezzo di vendita del riciclaggio dei materiali di cui sono composti. La copertura necessita del rifacimento della guaina impermeabile. Come per il corpo A, è stato individuato un piazzale di pertinenza posteriormente al capannone E nell'ambito della porzione di strada esterna che somma due aree di circa 4.900 m² e 2.100 m² per un totale di 7.000 m² - **Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $3800 \times 0,8 + 1000 \times 0,5 + 7000 \times 0,05 = 3.890$ m²**

d) Corpo C

Il capannone denominato Corpo C, ricordiamo, è allo stato di rustico di superficie complessiva di circa 7.900 m². Il piazzale di pertinenza assegnato al corpo C è la porzione di circa 13.900 m². **Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $7.900 \times 0,3 + 13.900 \times 0,03 = 2.787$ m²**

e) Corpo D

Il capannone denominato Corpo D di superficie coperta di circa 5.000m² suddiviso in due parti indipendenti di uguale superficie e geometria mediante un muro di circa 3m di altezza. Come già avvenuto in passato, può essere diviso e, eventualmente, alienato separatamente. Il piazzale di pertinenza assegnato al corpo D è la porzione di circa 4.890 m²

- **Superficie normalizzata ai fini del calcolo finale del valore venale: $5000 \times 0,7 + 4900 \times 0,08 = 3.892$ m²**

f) Suolo agricolo nel comparto industriale di Lequile.

Il suolo è coltivato a uliveto in discrete condizioni, ma ancora produttivo con soprastante abitazione abusiva di 130 m². Il suolo ad oggi mantiene una tipizzazione agricola (zona E), sebbene rientri nel perimetro del comparto industriale

Superficie ai fini del calcolo finale del valore venale: 81.445 mq

g) Suoli agricoli in Lequile alla Contrada Paglierone

Situati nelle immediate vicinanze del complesso industriale non risultano recintate e sono accessibili dalla strada statale 101. Sono presenti alberi da frutto ma il terreno è in stato di abbandono. Il totale della superficie dei terreni è di **91.496 m²**

I suoli sono separati in due porzioni:

Porzione A: 52.641 m²

Porzione B: 38.855 m²

h) Suoli industriali in Galatone

I terreni sono accessibili dalla strada statale 101, in stato di abbandono. Si tratta di suoli rientranti nella zona industriale ASI di Galatone, urbanisticamente tipizzati D/2. L'intero suolo, somma delle diverse particelle, sviluppa complessivamente **100.959 m²**

La proprietà, come innanzi detto, è suddivisa in due porzioni separate da una strada potendo, così, definire due lotti distinti:

Lotto A: 71.655 m²

Lotto B: 29.304 m²

3.2. Riepilogo degli immobili oggetto di stima con indicazione delle superfici e dei dati catastali

IMMOBILI		
Portineria e Parcheggi		
Portineria	30m ²	Fg.23 part.160
Parcheggi scoperti	1.600 m ²	Fg.23 part.160
Corpo Uffici		
Presidenza primo piano e piano terra	730 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Appartamento piano terra	50 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Laboratori piano terra	176m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Ferramenta piano terra	223m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Ufficio piano terra	18 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Uffici primo piano	97 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Uffici primo piano – stato rustico	300 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Appartamento primo piano	180 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Corpo B – centrale idrica	160 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Corpo A e G		
Corpo A	2390m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Uffici Corpo A	160m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Corpo G	340 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Piazzale	6800 m ²	Fg.23 part.71 sub.5
Torre di raffreddamento	-----	Fg.23 part.71 sub.5
Corpo E e F		
Corpo E	3.800 m ²	Fg.23 part.160
Corpo F	1.000 m ²	Fg.23 part.160
Centrale idrica	110 m ²	Fg.23 part.160
Piazzale	7.000	Fg.23 part.160
Corpo C		
Corpo C	7.900 m ²	Fg.23 part.158 sub. 3
Piazzale	13.900 m ²	Fg.23 part.158 sub. 3
Corpo D		
Corpo D	5.000 m ²	Fg.23 part.156 sub. 1
Piazzale	4.900 m ²	Fg.23 part.156
TERRENI		
Terreni comparto industriale Lequile	81.445 m ²	Fg.23 part.153
Terreni agricoli Lequile – Lotto A	52.641 m ²	Fg. 17 part.169
Terreni agricoli Lequile – Lotto B	38.855 m ²	Fg. 17 part.81
Terreni industriali Galatone – Lotto A	71.655 m ²	Fg. 3 part.282
Terreni industriali Galatone – Lotto B	29.304 m ²	Fg. 3 part.293



3.4. Calcolo dei valori unitari omogenei

Di seguito si riportano ulteriori considerazioni propedeutiche al calcolo della stima degli immobili seguendo la numerazione dell'elenco del paragrafo precedente. In particolare, come detto in premessa al presente capitolo 3.0, prima di applicare alle superfici "normalizzate" degli immobili oggetto di stima i prezzi unitari di calcolo desunti dalle offerte reperite sul mercato, è necessario considerare un fattore correttivo che tenda ad omogeneizzare la qualità degli immobili. Il prezzo unitario di calcolo sarà, quindi, corretto mediante un coefficiente che intende omogeneizzare le caratteristiche qualitative (non dimensionali) degli immobili a confronto.

Il coefficiente di qualità sarà >1 se l'immobile benchmark presenta caratteristiche di qualità generale inferiori a quello oggetto di stima e, quindi, il suo prezzo unitario deve essere incrementato per riportarlo a quello oggetto di stima. Viceversa il coefficiente sarà < 1 .

1. CAPANNONE / OPIFICIO NELLA ZONA INDUSTRIALE DEL COMUNE DI LEQUILE

2. CAPANNONE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE A GALATONE

3. CAPANNONE SAN PIETRO IN LAMA

4. CAPANNONE NEL CENTRO ABITATO DI CAVALLINO

5. TERRENO AGRICOLO A SAN PIETRO IN LAMA

6. TERRENO AGRICOLO A LEQUILE

7. TERRENO INDUSTRIALE A LECCE - FRIGOLE

8. TERRENO INDUSTRIALE A LECCE

9. TERRENO IN ZONA PIP A SPONGANO

3.5. I valori unitari di stima

Di seguito si riportano i valori unitari che saranno applicati per la stima di ciascun immobile, ottenuti dalla media dei valori di calcolo degli immobili di mercato di benchmark riportati nel paragrafo precedente 3.3.

- a) Corpo Uffici
 - locali portineria con area a parcheggio coperta $(319+332+323+308)/4= 320 \text{ €/m}^2$
 - corpo triangolare "presidenza" $(710+807+808+770)/4= 774 \text{ €/m}^2$
 - "stecca corpo uffici", "corpo B" e "appartamenti" $(390+427+462+440)/4= 430 \text{ €/m}^2$
- b) Corpo A + Corpo G - $(302+332+300+286)/4= 305 \text{ €/m}^2$
- c) Corpo E + Corpo F $(266+285+277+264)/4= 273 \text{ €/m}^2$
- d) Corpo C - $(177+190+185+176)/4=182 \text{ €/m}^2$
- e) Corpo D $(231+261+231+242)/4= 241 \text{ €/m}^2$
- f) terreno nel comparto industriale $(1,08+1.89)/2= 1.48 \text{ €/ m}^2$
- g) terreno in agro di Lequile $(0.9+1.26)/2= 1.08 \text{ €/ m}^2$
- h) suolo industriale in Galatone $(13.10+12.24+12.18)/3=12.51 \text{ €/ m}^2$

3.6. La stima degli immobili

Di seguito si riportano il prezzo di ciascun immobile stimato sulla base dei valori unitari calcolati al paragrafo 3.4 precedente e delle superfici "normalizzate" del paragrafo 3.1.

- a) Corpo Uffici
 - **locali portineria con area a parcheggio coperta**
superficie normalizzata: 193 m^2 - valore unitario omogeneo: 320 €/m^2
Valore venale: € 61.760
 - **corpo triangolare "presidenza"**
superficie normalizzata: 876 m^2 - valore unitario omogeneo: 774 €/m^2
Valore venale: € 678.024
 - **"stecca corpo uffici" + "appartamenti"**
superficie normalizzata: 1001 m^2 - valore unitario omogeneo: 430 €/m^2
Valore venale: € 430.430
- b) **Corpo A + Corpo G**
superficie normalizzata: 2.815 m^2 - valore unitario omogeneo: 305 €/m^2
Valore venale: € 858.575

c) Corpo E + Corpo F

superficie normalizzata: 3.890 m² – valore unitario omogeneo: 273 €/m²

Valore venale: € 1.061.970

d) Corpo C

superficie normalizzata: 2.787 m² – valore unitario omogeneo: 182 €/m²

Valore venale: € 507.234

e) Corpo D

superficie normalizzata: 3.892 m² – valore unitario omogeneo: 241 €/m²

Valore venale: € 937.972

f) terreno nel comparto industriale

superficie normalizzata: 81.742 m² – valore unitario omogeneo: 1.48 €/ m²

Valore venale: € 120.978

g) terreno in agro di Lequile

Lotto A: superficie: 52.641 m²– valore unitario omogeneo: 1.08 €/ m²

Valore venale: € 56.852

Lotto B: superficie: 38.855 m² – valore unitario omogeneo: 1.08 €/ m²

Valore venale: € 41.963

h) suolo industriale in Galatone

Lotto A: superficie: 71.655 m²– valore unitario omogeneo: 12.02 €/ m²

Valore venale: € 861.293

Lotto B: superficie: 29.304m² – valore unitario omogeneo: 12.02 €/ m²

Valore venale: € 352.234

4. I MACCHINARI E LE ATTREZZATURE

4.1. Premessa

Il presente capitolo della perizia intende stimare il valore dei beni mobili rappresentati dalle attrezzature e dai macchinari situati presso lo stabilimento industriale di Lequile.

Il sottoscritto ha effettuato alcuni sopralluoghi, presso lo stabilimento, per prendere visione e valutare tali beni. Con riferimento a tali beni mobili è opportuno osservare, in via preliminare, che lo stabilimento è dotato di numerosi impianti, piuttosto complessi, sia per la rettifica del mosto d'uva che per la produzione ed il confezionamento di succhi di frutta.

In fase di sopralluogo è stato effettuato un opportuno rilievo fotografico ed è stata verificata la presenza dei macchinari e delle attrezzature, i cui elenchi sono riportati in questo paragrafo. In particolare, il primo elenco riporta i macchinari presenti nella parte di stabilimento dedicata alla rettifica dei mosti, mentre il secondo elenco riporta i macchinari e le attrezzature presenti nella parte di stabilimento dedicata al confezionamento di succhi di frutta.

Nei paragrafi successivi sono presentate alcune descrizioni delle attrezzature, con le caratteristiche salienti che si sono potute evincere dall'ispezione condotta. Inoltre, sono illustrati i criteri adottati per la stima dei beni, insieme alla stima stessa dei macchinari e delle attrezzature.

I macchinari e le attrezzature oggetto di stima sono riportati nei due elenchi che seguono.

4.2. Elenco macchinari stabilimento per mosti

Par.	Descrizione
*4.4.1	Stabilizzatore a freddo "Della Toffola" con filtro e frigo
*4.4.2	Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 30 mq
*4.4.3	Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 100 mq
*4.4.4	Bilico da 80 ton "Soc. Coop. Bilanciai" con celle di carico analogiche e stampante a richiamo digitale
*4.4.5	Impianto di azoto
*4.4.6	Silos in acciaio a cono/vinificatori con intero impianto per miscelazione di puree e zuccheri
*4.4.7	Parco di silos di varie capienze completo di accessori
*4.4.8	Impianto di evaporazione "Farck" da 24 mila kg di evaporato
*4.4.9	Torri di raffreddamento
*4.4.10	Linea di rettifica grande
*4.4.11	Parco di pompe "Ambrosi"
*4.4.12	Impianto di aria compressa "Atlas Copco"
*4.4.13	Caldaia generatore di vapore "Marchesi" da 12 mila kg/ora
*4.4.14	Silos in acciaio su gambe da 350 ettolitri
*4.4.15	Impianto di concentrazione "Gianazza"
*4.4.16	Desolforatore "Gianazza"
*4.4.17	Impianti di rettifica "Bayer"
*4.4.18	Laboratorio analisi chimico-biologiche (completo di idonea strumentazione)
*4.4.19	Fiat Scudo
*4.4.20	Pala meccanica "Fiat Allis"
*4.4.21	Piattaforma aerea "Haulotte"

4.3. Elenco macchinari per confezionamento succhi

Par.	Descrizione
*4.5.1	Linea brick da litro con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione
*4.5.2	Linea brick da 200-250 millilitri con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione
*4.5.3	Pastorizzatore marca "Reda" per succhi, puree, passati e concentrati da 100 quintali/ora
*4.5.4	Impianto di sterilizzazione UHT "Alfa Laval" con omogeneizzatore della "Vestfalia-Nito Soavi" e sistema di lavaggio/sanificazione automatizzato con software marca "Sordi"

4.4. Descrizione dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla rettifica dei mosti

4.4.1. Stabilizzatore a freddo "Della Toffola" con filtro e frigo

In Fig.33 sono riportate le immagini relative a n.1 stabilizzatore a fredda marca "Della Toffola" (anno 2000). Lo stabilizzatore è dotato di filtro brillantatore. Sono presenti varie tubazioni, che collegano lo stabilizzatore al resto dell'impianto. Lo stato di conservazione del macchinario appare buono.

In Fig.34 sono riportate le immagini relative al frigo. Si tratta di un macchinario-frigo, marca "Trane", completo di quadri e scambiatore di calore (anno 1997). Lo stato di conservazione del macchinario appare buono. Dall'ispezione visiva, il frigo appare possedere una potenza di circa 1 milione di frigororie.



Figura 34



Figura 35

4.4.2. Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 30 m²

In Fig.35 sono riportate le immagini relative a n.1 impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 30 mq (anno 1989). Lo stato di conservazione del macchinario appare buono.



Figura 36

4.4.3. Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 100 m²

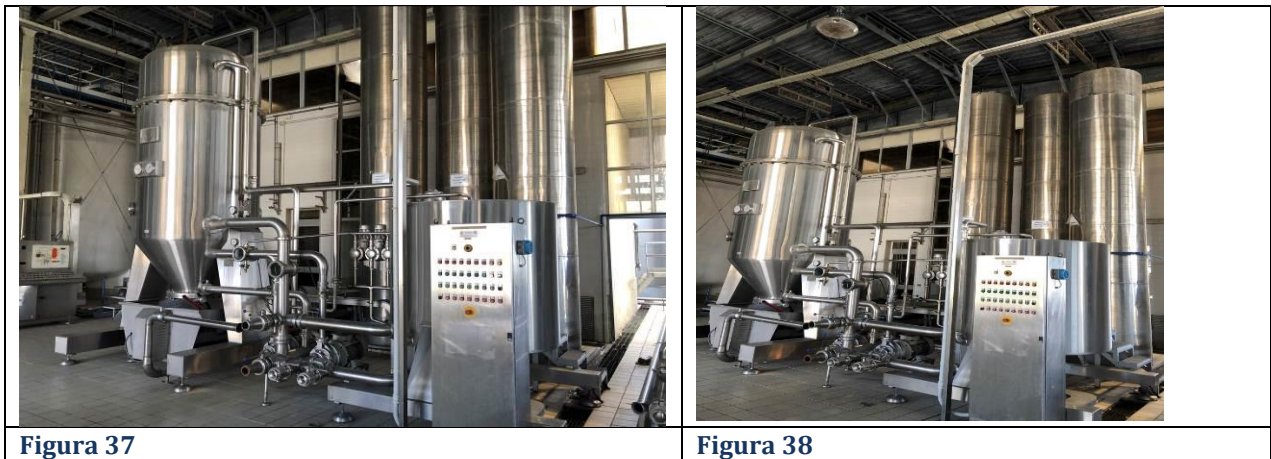


Figura 37

Figura 38

In Fig.36 sono riportate le immagini relative a n.1 impianto di filtrazione a farina fossile marca "Velo" da 100 mq (anno 2003).

In Fig.37 è riportata una visione di insieme del macchinario. Lo stato di conservazione dell'impianto appare complessivamente buono.

4.4.4. Impianto di micro filtrazione "Housing" a campana

In Fig.38 è riportata l'immagine relativa a n.1 impianto di micro filtrazione "Housing" a campana (anno 2003). È composto da tre campane. Lo stato di conservazione è buono.



Figura 39

4.4.5. Bilico da 80 ton "Soc. Coop. Bilanciai" con celle di carico analogiche e stampante a richiamo digitale

In Fig.39 sono riportate le immagini di n.1 bilico da 80 tonnellate, marca "Soc. Coop. Bilanciai" di Campogalliano (MO), con sottostanti celle di carico analogiche. Si tratta di un sistema di pesa a ponte, idoneo per la pesatura di automezzi stradali o carichi fino ad un massimo di 80 tonnellate, con accesso alle celle di carico attraverso botole. L'attrezzatura appare in discreto stato di conservazione.

In Fig.40 sono riportate le immagini relative al sistema di controllo ("Soc. Coop. Bilanciai") della

pesa a ponte, insieme alla stampante a richiamo numerico digitale. Tali apparecchi appaiono obsoleti, anche se probabilmente ancora funzionanti.



Figura 40

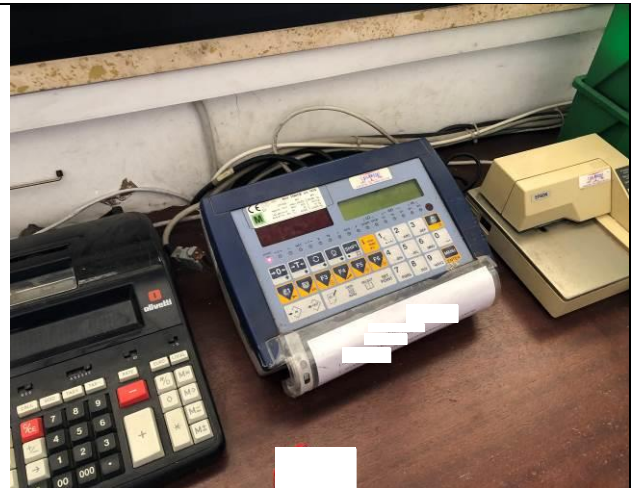


Figura 41

4.4.6. Impianto di azoto

In Fig.41 sono riportate le immagini relative a n.1 impianto di azoto, marca "Italfilo" anno 1994. Si tratta di un impianto per la produzione autonoma di azoto in loco. In particolare, l'azoto viene ricavato dall'aria dell'ambiente, facendo confluire le molecole di azoto nel serbatoio. L'apparecchiatura, dotata dei necessari accessori, appare nel suo complesso in buono stato di conservazione.



Figura 42



Figura 43

4.4.7. Silos in acciaio a cono/vinificatori con intero impianto miscelazione di puree e zuccheri

In Fig.42 sono riportate le immagini relative a n.2 silos in acciaio a cono/vinificatori, anno 2013. Sono inclusi n.2 scioglitori idonei a scioglimento/miscelazione di puree e zuccheri. Le attrezzature appaiono in discreto stato di conservazione.

4.4.8. Parco di silos di varie capienze completo di accessori

In Fig.43 sono riportate le immagini relative ad un parco di otto silos di diverse capienze, completo di tubazioni di collegamento, valvole di riempimento/scarico ed accessori vari. Ciascun silos per prodotti alimentati, realizzato in acciaio Aisi 316, ha un diametro stimabile in oltre un metro, con una altezza stimabile in oltre cinque metri. Lo stato di conservazione del parco silos appare buono.



Figura 44



4.4.9. Impianto di evaporazione "Farck" da 24 mila kg di evaporato

In Fig.44 sono riportate le immagini relative a n.1 impianto di evaporazione "Farck" da 24 mila kg di evaporato. Si tratta di una struttura complessa, che consente la circolazione del prodotto a film discendente con scambiatori a fascio tubiero verticale. Il liquido da concentrare viene alimentato dal lato superiore dei tubi di riscaldamento e distribuito in modo tale da scorrere verso il basso all'interno delle pareti dei tubi. Il film liquido comincia a bollire a causa del riscaldamento esterno dei tubi di riscaldamento, che ne determina anche la parziale

evaporazione. Il vapore ed il film liquido residuo sono separati nella parte inferiore dell'impianto. Come si evince dalle foto, l'evaporatore a film cadente è diviso in più compartimenti, idonei a far riciclare il prodotto in maniera ottimale.

L'impianto di evaporazione "Farck", per quanto sia possibile valutare attraverso l'ispezione visiva, appare in buono stato di conservazione.



4.4.10. Torri di raffreddamento

In Fig.45 sono riportate le immagini relative alle torri di raffreddamento. Le torri sono relative sia all'impianto di evaporazione "Farck, sia all'impianto di concentrazione "Gianazza".



4.4.11. Linea di rettifica grande

In Fig.46 sono riportate le immagini relative a n.1 linea di rettifica grande. In particolare, si tratta di un impianto di rettifica "Bayer" per mosto rettificato, con capacità di produzione stimata in circa 1500 ettolitri al giorno (1500 hl / 24 h). Lo stato di conservazione dell'impianto appare buono.



4.4.12. Parco di pompe "Ambrosi"

In Fig.47 sono riportate le immagini relative a due pompe "Ambrosi". Il parco consiste di n.5 pompe "Ambrosi", simili a quelle illustrate in Fig.15. Lo stato di conservazione delle pompe è discreto.



Figura 48



Figura 49

4.4.13. Impianto di aria compressa "Atlas Copco"

In Fig.48 è riportata l'immagine di n.1 impianto di aria compressa marca "Atlas Copco". Lo stato di conservazione dell'impianto non appare buono. Non è da escludere che l'impianto possa essere non funzionante.

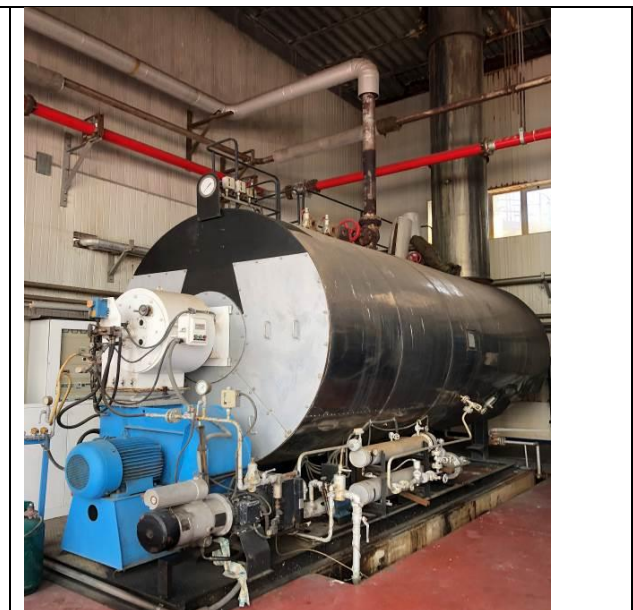
4.4.14. Caldaia generatore di vapore "Marchesi" da 12 mila kg/ora

In Fig.49 sono riportate le immagini relative a n.1 caldaia generatore di vapore marca "Marchesi". Si tratta di un generatore di vapore ad olio combustibile, con produzione di 12 mila kg di vapore all'ora. Lo stato

di conservazione dell'intero impianto appare buono.



Figura 50



**Figura 51**

4.4.15. Silos in acciaio su gambe da 350 ettolitri

In Fig.50 è riportata l'immagine relativa a n.3 silos in acciaio su gambe da 350 ettolitri cadauno. I silos sono realizzati in acciaio Aisi 316 ed includono valvole e tubi di collegamento.

4.4.16. Impianto di concentrazione "Gianazza"

In Fig.51 sono riportate le immagini di n.1 impianto di concentrazione "F.lli Gianazza", anno 1989. Si tratta di un impianto complesso, finalizzato alla produzione di mosto concentrato. L'impianto, che appare in buono stato di conservazione, è costituito da numerose

elettropompe, serbatoi, fasci tubieri, valvole ed apparecchiature di controllo. Dall'ispezione visiva condotta, l'impianto appare completo in tutte le sue parti.

**Figura 52**

4.4.17. Desolforatore "Gianazza"

In Fig.52 sono riportate le immagini di n.1 desolforatore "F.lli Gianazza", anno 1994. Si tratta di un impianto finalizzato all'eliminazione dello zolfo e dei suoi composti, in particolare dell'anidride solforosa. L'impianto appare in buono stato di conservazione.



Figura 53

4.4.18. Impianti di rettifica "Bayer"

In Fig.53 sono riportate le immagini relative a n.3 impianti di rettifica "Bayer" per mosto rettificato, ciascuno con capacità di produzione stimata in 1000 ettolitri al giorno (1000 hl / 24 h).



Figura 54

Ciascun impianto produce mosto concentrato rettificato, il quale viene utilizzato per l'arricchimento dei mosti e vini in fermentazione e per la dolcificazione di vini nuovi. Durante il processo di rettifica, il passaggio del mosto d'uva avviene attraverso resine anioniche e cationiche. Ciò consente di privare il prodotto di tutte quelle sostanze che, diverse dagli zuccheri naturalmente presenti nell'uva, potrebbero modificare le caratteristiche organolettiche del vino al quale viene addizionato.

Ciascun dei tre impianti è dotato di valvole, tubazioni ed apparecchi di controllo. Lo stato di conservazione di ciascuno dei tre impianti appare buono.

4.4.19. Laboratorio analisi chimico-biologiche (completo di idonea strumentazione)

In Fig.54 sono riportate le immagini relative a n.1 laboratorio per analisi chimico-biologiche. Il laboratorio è dotato di idonea strumentazione, anche se la stessa appare tecnicamente obsoleta. In particolare, nel laboratorio sono presenti diversi apparecchi per analisi, tra cui una centrifuga, una bilancia di precisione, un misuratore del grado di densità degli zuccheri, un misuratore di ph nonché numerosi alambicchi in cristallo. Sono presenti alcuni arredi tecnici e banchi di lavoro per analisi chimico-biologiche.

Nella Fig. 54 sono anche visibili uno strumento di analisi basato su risonanza magnetica marca "Delta Plus" ed un refrattometro da banco marca "Crioterm".

**Figura 55**

**Figura 55****Figura 56****4.4.20. Pala meccanica "Fiat Allis"**

In Fig.55 è riportata l'immagine di n.1 pala meccanica "Fiat Allis" FR9B Turbo. La pala per il sollevamento si presenta quasi totalmente arrugginita. Anche sulla restante carrozzeria vi sono evidenti segni di ruggine. Lo stato di conservazione complessivo appare non buono. Non è stato possibile riscontrare se l'automezzo sia funzionante o meno.

4.4.21. Piattaforma aerea "Haulotte"

In Fig.56 è riportata l'immagine di n.1 piattaforma aerea "Haulotte". La macchina è mobile su gomma, è dotata di cestello ed ha un braccio di lunghezza superiore ai 10 metri. Lo stato di conservazione complessivo appare discreto. Non è stato possibile riscontrare se l'automezzo sia funzionante o meno.

4.5. Descrizione dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla produzione succhi**4.5.1. Linea brick da litro -produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione**

Le immagini che seguono, da Fig. 57 a Fig.60, mostrano le apparecchiature più significative di n.1 linea per confezionamento di succhi di frutta in brick da litro con produzione di 6000 pezzi/ora, comprensiva di linea terminale e pallettizzazione. Nello specifico, in Fig.57 sono riportate le immagini relative a n.1 confezionatrice per brick da litro, marca "International Paper", con produzione di 6000 pezzi/ora. Lo stato di conservazione della confezionatrice appare molto buono.

**Figura 56**

In Fig.58 sono riportate alcune immagini di insieme relative alla linea di confezionamento per brick da litro. Sono visibili i nastri trasportatori (marca "Mariani"), insieme ad attrezzature di supporto al confezionamento, inclusi dispositivi hardware di controllo e quadri elettrici. Le attrezzature appaiono obsolete, in stato di conservazione non buono. Molti macchinari si presentano con ruggine avanzata. Non è stato possibile riscontrare il funzionamento di alcuna parte dell'impianto.



**Figura 58**

In Fig.59 è riportata l'immagine di una n.1 metti-tappo automatica, nella parte terminale della linea di confezionamento dei succhi di frutta.

**Figura 59****Figura 60**

In Fig.60 è riportata l'immagine dell'area di pallettizzazione. Sono visibili i nastri trasportatori che alimentano la stazione di pallettizzazione. L'area di pallettizzazione appare in discreto stato di conservazione. Non è stato possibile riscontrare il funzionamento dei macchinari di tale area.

4.5.2. Linea brick da 200-250 millilitri con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione

Le immagini che seguono, da Fig.61 a Fig.63, mostrano le apparecchiature più significative di n.1 linea per confezionamento di succhi di frutta in brick modulabili da 200 a 250 millilitri, con produzione di 6000 pezzi/ora, comprensiva di linea terminale e pallettizzazione. Nello specifico, in Fig.61 sono riportate le immagini relative a n.1 confezionatrice per brick modulabili da 200 a 250 millilitri, marca "International Paper", con produzione di 6000 pezzi/ora. Lo stato di conservazione della confezionatrice appare molto buono.

**Figura 61****Figura 62**

In Fig.63 sono riportate alcune immagini di insieme relative alla linea di moduli da 200 a 250 millilitri. Sono visibili i nastri trasportatori (marca "Mariani"), insieme ad attrezzature di supporto al confezionamento, inclusi dispositivi hardware di controllo e quadri elettrici. Le attrezzature appaiono obsolete, in stato di conservazione non buono. Molti macchinari si presentano con ruggine avanzata. Non è stato possibile riscontrare il funzionamento di alcuna parte dell'impianto.



**Figura 63**

In Fig.64 è riportata l'immagine di una macchina automatica metti-cannuccia (marca "Mariani"), nella parte terminale della linea di confezionamento dei succhi di frutta.

**Figura 64****Figura 65**

In Fig.65 è riportata l'immagine dell'area di palettizzazione della linea brick da 200 ml -250 ml. Sono presenti nastri trasportatori che alimentano la stazione di palettizzazione. L'area di palettizzazione appare in discreto stato di conservazione. Non è stato possibile riscontrare il funzionamento dei macchinari di tale area.

4.5.3. Pastorizzatore marca "Reda" per succhi, puree, passati e concentrati da 100 quintali/ora

In Fig.66 sono riportate alcune immagini relative a n.1 pastorizzatore marca "Reda" per succhi, puree, passati e concentrati da 100 quintali/ora. Il macchinario realizza un procedimento per la conservazione di alimenti liquidi o semiliquidi, consistente nel portare rapidamente le sostanze da trattare a temperature comprese fra circa 60 °C e circa 80 °C, per tempi di durata variabile da alcuni minuti ad alcuni secondi, con la finalità di distruggere tutti i microrganismi patogeni presenti nell'alimento. Il pastorizzatore appare in discreto stato di conservazione, ma non è stato possibile riscontrare se sia funzionante o meno.



Figura 66

4.5.4. Impianto di sterilizzazione UHT "Alfa Laval" con omogeneizzatore della "Vestfalia-Niro Soavi" e sistema di lavaggio/sanificazione automatizzato con software marca "Sordi"

Le immagini che seguono, da Fig.67 a Fig.70, mostrano le apparecchiature più significative relative a n.1 impianto finalizzato alla produzione di succhi, concentrati, passati e puree. Nello specifico, nella Fig.67 sono mostrati n.2 impianti di sterilizzazione UHT "Alfa Laval", comprensivi di un omogeneizzatore della "Vestfalia-Niro Soavi" da 100 quintali/ora. Il processo di sterilizzazione UHT consiste nel portare l'alimento liquido a 140-150 °C per pochi secondi, tramite iniezione di vapore surriscaldato, il quale abbatte la carica microbica.



Figura 67

Nella prima fase, l'alimento liquido da sterilizzare viene omogeneizzato, ovvero la miscela, inizialmente eterogenea, viene resa omogenea. Successivamente, il vapore porta la temperatura dell'alimento a circa 150°C. Poiché il vapore iniettato diluisce il prodotto e l'umidità aggiunta dev'essere estratta, l'alimento liquido viene refrigerato e, infine, confezionato in brick.



In Fig.68 è illustrato l'omogeneizzatore della "Vestfalia-Nito Soavi" da 100 quintali/ora, insieme ad alcuni dettagli del sistema di raffreddamento dell'impianto di sterilizzazione UHT "Alfa Laval". In Fig. 69 è riportata l'immagine di n.4 serbatoi su gambe, idonei alla miscelazione dei prodotti.



Figura 68

**Figura 69**

L'impianto di produzione succhi, nel suo complesso, è dotato di quadri elettrici e di apparecchiature hardware e software per la gestione automatizzata del ciclo produttivo. Alcune parti del sistema di produzione sono assemblate ed automatizzate con software della ditta "Sordi Spa". La sala di controllo di tutto l'impianto di produzione è illustrata in Fig. 70.

**Figura 70**

4.6. Criteri di valutazione

Dopo il sopralluogo e dopo una attenta analisi della documentazione di acquisto (ove disponibile), la valutazione dei beni mobili è stata effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- vetustà di macchinari ed attrezzature;
- stato di conservazione dei beni;
- obsolescenza tecnologica dei macchinari;
- confronto con beni uguali o similari, nel mercato del nuovo e dell'usato;
- costo presumibile per l'adeguamento all'utilizzo dei macchinari;
- assenza (in toto o in parte) di manuali d'uso nonché delle certificazioni necessarie per l'utilizzo in sicurezza dei macchinari;
- funzione specifica dell'attrezzatura in relazione alla capacità di riutilizzo da parte di società operanti nello stesso mercato o in mercati affini.

Sulla base dei suddetti criteri, la stima riportata nel paragrafo successivo consiste in un valore di mercato che tiene conto delle attuali condizioni di conservazione, manutenzione, obsolescenza, vetustà e vendibilità dei macchinari stessi. La stima effettuata ha valore annuale, in considerazione della deteriorabilità dei beni al trascorrere del tempo. Considerati tutti i fattori su menzionati, la quantificazione del valore commerciale, stimato per i singoli impianti e macchinari, è stata ulteriormente avvalorata con l'abbattimento del 50% applicato al valore complessivo di stima, calcolato come sommatoria delle singole voci.

4.7. Beni oggetto di valutazione

4.7.1. Stima dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla rettifica dei mosti

Par.	Descrizione	Q.tà	Valore stimato
4.4.1	Stabilizzatore a freddo "Della Toffola" con filtro e frigo	1	€ 12.500,00
4.4.2	Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 30 mq	1	€ 4.000,00
4.4.3	Impianto di filtrazione a farina fossile "Velo" da 100 mq	1	€ 12.000,00
4.4.4	Impianto di micro filtrazione "Housing" a campana (include n.3 campane)	1	€ 1.350,00
4.4.5	Bilico da 80 ton "Soc. Coop. Bilanciai" con celle di carico analogiche e stampante a richiamo digitale	1	€ 7.500,00
4.4.6	Impianto di azoto	1	€ 2.500,00
4.4.7	Silos in acciaio a cono/vinificatori con intero impianto per miscelazione di puree e zuccheri	1	€ 25.000,00
4.4.8	Parco di silos di varie capienze completo di accessori	8	€ 32.000,00
4.4.9	Impianto di evaporazione "Farck" da 24 mila kg di evaporato	1	€ 200.000,00
4.4.10	Torri di raffreddamento	4	€ 10.000,00
4.4.11	Linea di rettifica grande	1	€ 100.000,00
4.4.12	Parco di pompe "Ambrosi"	5	€ 15.000,00
4.4.13	Impianto di aria compressa "Atlas Copco"	1	€ 2.000,00
4.4.14	Caldaia generatore di vapore "Marchesi" da 12 mila kg/ora	1	€ 20.000,00
4.4.15	Silos in acciaio su gambe da 350 ettolitri	3	€ 10.500,00
4.4.16	Impianto di concentrazione "Gianazza"	1	€ 50.000,00
4.4.17	Desolforatore "Gianazza"	1	€ 15.000,00
4.4.18	Impianti di rettifica "Bayer"	3	€ 210.000,00
4.4.19	Laboratorio analisi chimico-biologiche (completo di idonea strumentazione)	1	€ 10.000,00
4.4.20	Pala meccanica "Fiat Allis"	1	€ 4.500,00
4.4.21	Piattaforma aerea "Haulotte"	1	€ 10.000,00
	Totale		€ 753.850,00

4.7.2. Stima dei macchinari nella parte di stabilimento dedicata alla produzione dei succhi

Par.	Descrizione	Q.tà	Valore stimato
4.5.1	Linea brick da litro con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione	1	€ 120.000,00
4.5.2	Linea brick da 200-250 millilitri con produzione di 6000 pezzi/ora, con linea terminale e pallettizzazione	1	€ 130.000,00
4.5.3	Pastorizzatore marca "Reda" per succhi, puree e passati da 100 quintali/ora	1	€ 70.000,00
4.5.4	Impianto di sterilizzazione UHT "Alfa Laval" con omogeneizzatore della "Vestfalia-Niro Soavi" e sistema di lavaggio/sanificazione automatizzato con software marca "Sordi"	1	€ 220.000,00
	Totale		€ 540.000,00

4.8. Osservazioni sui limiti della presente valutazione

È opportuno precisare gli aspetti che non sono stati analizzati nella presente relazione, al fine di circoscrivere i limiti della stessa:

- la stima dei beni è stata svolta sulla base dell'elenco dei macchinari, così come riportato nel paragrafo 4.1. Non è stato possibile, in occasione dei sopralluoghi nello stabilimento di Lequile, verificare la funzionalità dei macchinari stessi, sia a causa della complessità di tutto il sito industriale sia a causa dell'assenza di personale specializzato addetto alla manovra dei macchinari stessi;
- a causa della complessità dei macchinari presenti nello stabilimento di Lequile, nonché della numerosità delle attrezzature presenti, non è stato possibile, durante i sopralluoghi, verificare la presente di ogni singolo componente o di ogni singola parte che va a costituire i macchinari e le attrezzature nella loro integrità. Pertanto, la stima dei beni è stata effettuata assumendo che le apparecchiature siano integre (ovvero costituite da tutte le parti), così come sono apparse dall'esame qualitativo condotto durante i sopralluoghi;
- la stima dei beni è stata svolta senza poter verificare i requisiti di sicurezza delle apparecchiature, né è stata verificata la presenza di vincoli o di diritti reali di godimento e di garanzia gravanti sui macchinari stessi.

4.9. Stima dei beni mobili (attrezzature e macchinari)

Il più probabile valore commerciale dei beni mobili consistenti in macchinari ed attrezzature per la lavorazione del mosto d'uva e prodotti derivati, custoditi nel corpo A e nel deposito - laboratorio del comparto industriale in oggetto alla presente perizia, seguendo un approccio prudenziale, è stata quantificata in **€ 753.850,00**, mentre la stima dei beni consistenti in macchinari ed attrezzature per la produzione ed il confezionamento di succhi, custoditi nel corpo E del comparto industriale, è stata quantificata in **€ 540.000,00**.

Pertanto, la stima complessiva dei beni mobili (attrezzature e macchinari) è pari a **€ 1.293.850,00**.

5. I LOTTI DI VENDITA

5.1. Premessa

I capitoli 3 e 4 sono stati dedicati al calcolo estimativo dei beni immobili (Cap. 3) e mobili (cap. 4). I valori ottenuti sono riferiti ai singoli beni, ciascuno avente caratteristiche ritenute meritevoli di poter essere alienato singolarmente. Ai fini della loro vendita bisogna però anche considerare le possibili variabili di mercato che impongono strategie differenziate a seconda del target da raggiungere. Il complesso industriale, infatti è composto da immobili solo in parte ben distinguibili in termini di caratteristiche sia strutturali che funzionali, ma più spesso, le unità immobiliari tra loro sono strutturalmente connesse e/o funzionalmente dipendenti. Bisogna anche dire che gli immobili sono attualmente catastalmente accorpati senza seguire un criterio che identifichi in maniera netta ciascuna delle unità immobiliari. Si fa riferimento, ad esempio, al corpo uffici composto da un blocco presidenza, da una stecca uffici, da depositi, magazzini, e vani tecnici, un complesso concepito come un *unicum* che, però, può essere frazionato in parti indipendenti previa l'esecuzione di alcuni lavori edili propedeutici al successivo nuovo accatastamento. Oppure si può citare il Corpo A e il corpo G, due corpi di fabbrica strutturalmente indipendenti, ma funzionalmente interconnessi, dimodoché non è possibile pensare ad un reale valore di mercato del corpo G (edificio che ospita le torri di raffreddamento) separandolo dal corpo A, quando invece ha un suo valore lasciandolo come parte integrante del corpo A. Gli stessi beni mobili attualmente contenuti nel corpo A, pur avendo singolarmente una significatività di mercato, acquisiscono un maggiore interesse specifico se considerati in blocco, o, meglio se assimilati al corpo di fabbrica che li contiene, sicché la vendita in blocco del corpo A, dei beni mobili in esso contenuti e del corpo G può risultare interessante ad un target di mercato più agevolmente raggiungibile di quello a cui sarebbe rivolta la vendita degli stessi beni presi singolarmente.

5.2. I singoli lotti di vendita

Gli immobili in oggetto alla presente perizia estimativa, posso essere singolarmente venduti ai valori ottenuti dal calcolo riportati nei capitoli 3 e 4.

Di seguito si riporta il prezzo di ciascun immobile stimato sulla base dei valori unitari (omogenei) calcolati al paragrafo 3.4 precedente e delle superfici "normalizzate" del paragrafo 3.1.

1. locali portineria con area a parcheggio coperta

edificio posto all'ingresso del comparto industriale di 30 m² e di una adiacente area a parcheggio coperta di 1.600 m²

Valore venale lotto singolo 1: € 61.760

2. corpo triangolare "presidenza"

porzione dell'edificio "corpo uffici" ben rifinito ed in buono stato di conservazione composto da un'area uffici "presidenziale" a primo piano e un'area ingresso-accettazione a piano terra per un totale di circa 730 m²; deve essere separata dall'impianto edilizio originario "corpo uffici" mediante piccoli lavori edili ed impiantistici e successivo accatastamento

Valore venale lotto singolo 2: € 678.024

3. "stecca corpo uffici e appartamenti"

porzione dell'edificio "corpo uffici" separabile dall'impianto edilizio originario mediante piccoli lavori edili ed impiantistici e successivo accatastamento. È composta da un primo piano uffici di circa 400 m² e piano terra deposito di circa 417 m². Le finiture e gli impianti degli uffici a primo piano non sono completati. Sono anche presenti due appartamenti. I depositi a piano terra, essendo tenuti in attività, sono discretamente rifiniti. Al momento ospitano i laboratori completi di diversi attacchi idrici ed elettrici e un magazzino ferramenta. A primo piano è presente un appartamento di 180 m² ben rifinito ed in ottimo stato di conservazione, sebbene una porzione di circa 40 m² debba ancora essere completata e si presenta allo stato di rustico. A piano terra è presente un altro appartamento di qualità inferiore al precedente di 55 m². Per entrambi gli appartamenti è

necessario procedere con il cambio di destinazione d'uso. Nell'edificio "corpo B" sono presenti i locali "centrale elettrica" dell'intero comparto industriale sui quali, pertanto, dovrebbe gravare una servitù di cosa comune.

Valore venale lotto singolo 3: € 430.430

4. **Corpo A + Corpo G**

Capannone industriale (corpo A) di circa 2.390 m² in discreto stato d'uso a tutt'oggi produttivo (produzione di mosto d'uva) con annesso ufficio di circa 160 m² e un locale caldaie (nel corpo G) di circa 340 m² e una costruzione in c.a. e ferro che ospita le c.d. "torri di raffreddamento", un manufatto avente esclusivamente una funzione di servizio alle attività produttive svolte nel corpo A. Di quest'ultimo manufatto non sono stati rinvenuti permessi o licenze urbanistiche. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 6800 m² come indicata nella planimetria allegata (all.4).

Valore venale lotto singolo 4: € 858.575

5. **Corpo E + Corpo F**

Capannone industriale (corpo E) di circa 3.800 m² in discreto stato d'uso ad oggi non più produttivo (confezionamento succhi) nel quale sono ancora presenti i macchinari ormai in gran parte obsoleti con annessi depositi (corpo F) di circa 1100 m² che ospita una centrale idrica di 110 m² che serve una parte dell'intero comparto industriale sui cui locali, pertanto, dovrebbe gravare una servitù di cosa comune.

Valore venale lotto singolo 5: € 1.061.970

6. **Corpo C**

Capannone industriale di circa 7.900 m² allo stato di rustico, pertanto priva di impianti e di finiture. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 13.900 m² come indicata nella planimetria allegata (all.4)

Valore venale lotto singolo 6: € 507.234

7. **Corpo D**

Capannone industriale di circa 5.000 m² utilizzato fino ad epoca recente, diviso in due metà indipendenti. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 4.900 m² come indicata nella planimetria allegata (all.4)

Valore venale lotto singolo 7: € 937.972

8. **terreno nel comparto industriale**

Suolo agricolo coltivato ad uliveto non ben mantenuto ma produttivo sebbene in parte intaccato dalla Xylella. È presente una costruzione abusiva adibita ad abitazione popolare di circa 140 m². Sono anche presenti tre pozzi artesiani con le autorizzazioni ormai scadute che servono la rete idrica del comparto industriale.

superficie: 81.742 m²

Valore venale lotto singolo 8: € 120.978

9. **terreno in agro di Lequile**

Lotto 9A: superficie: 52.641 m²

Valore venale lotto singolo 9A: € 56.852

Lotto 9B: superficie: 38.855 m²

Valore venale lotto singolo 9B: € 41.963

10. suolo industriale in Galatone**Lotto 10A lotto singolo 10A:** superficie: 71.655 m²**Valore venale lotto singolo 10A: € € 861.293****Lotto 10B:** superficie: 29.304 m²**Valore venale lotto singolo 10B: € 352.234****11. Attrezzature e macchinari “produzione mosto d'uva”** allocati nel Corpo A e nei locali “deposito - laboratori**Valore venale lotto singolo 11: € 753.850****12. Attrezzature e macchinari “confezionamento succhi”** allocati nel Corpo E**Valore venale lotto singolo 12: € 540.000****5.3. I lotti di vendita in blocco**

I singoli immobili del paragrafo precedente possono utilmente essere accorpati per affrontare una vendita in blocco rivolta ad un'utenza maggiormente interessata ad acquistare manufatti e macchinari produttivi per continuare l'attività produttiva già avviata, ovvero attratti dall'economia di scala derivante dal risparmio che conseguirebbe dall'acquisto a corpo rispetto al prezzo dato dalla somma dei singoli prezzi. Infatti, per appropiare una vendita in blocco, allo scopo di rendendola attrattiva, sarà apportata una riduzione del prezzo del 10% rispetto ai singoli valori riportati al paragrafo precedente.

La possibilità di vendere in blocco non deve essere considerata sostitutiva della vendita dei singoli lotti innanzi descritti, ma una possibile alternativa che potrebbe rivelarsi più efficace.

La vendita del comparto industriale può avvenire dividendo gli immobili in soli due lotti. Per una maggiore intelligibilità dei lotti si può fare riferimento alla planimetria allegata (all.4).

I lotti di vendita dei suoli sono stati ottenuti accorpendo i terreni dei singoli lotti del capitolo 3.

5.3.1. Lotto 1 (corpo A con macchinari + corpo G + corpo E con macchinari + corpo F + corpo uffici + corpo B + porzione suolo agricolo con due pozzi artesiani)

Il primo lotto tende a ricostituire l'impianto produttivo originario rappresentato dagli edifici:

- ingresso + parcheggio
- corpo A+ corpo G + torri di raffreddamento
- macchinari e attrezzature afferenti al ciclo produttivo del corpo A
- corpo E + corpo F
- macchinari e attrezzature afferenti al ciclo produttivo del corpo E
- “corpo uffici” (uffici presidenza, laboratorio, magazzino, uffici/foresteria) + corpo B
- Porzione del suolo agricolo comprendente due dei tre pozzi artesiani.

Con questo primo lotto “a corpo” si andrebbe a massimizzare la funzionalità degli spazi già adibiti all'uso preposto, soprattutto con riguardo ai vani tecnici di servizio alla produzione (pese sul piazzale, serbatoi, cabine e centrali elettriche e idriche) e alle le reti distributive interne che alimentano tutti i manufatti innanzi elencati. L'accesso a questo lotto rimane quello con l'attuale portineria ed adiacenti parcheggi. L'acquirente avrà cura di procedere con un nuovo accatastamento che, in maniera razionale, indentifichi chiaramente i vari immobili e definisca le parti comuni (strade, parcheggi, locali tecnici) in modo, eventualmente, da assegnare un'autonomia al blocco corpo E + corpo F

Elenco dei beni rientranti nel lotto n.1:

1. locali portineria con area a parcheggio coperta

Vano portineria di 30 m² e adiacente area a parcheggio coperta di 1.600 m²

Valore stimato: € 61.760

2. corpo triangolare "presidenza"

Edificio di forma triangolare ben rifinito ed in buono stato di conservazione composto da un'area uffici "presidenziale" a primo piano e un'area ingresso a piano terra per un totale di circa 730 m²

Valore stimato: € 678.024

3. stecca "corpo uffici" e appartamenti

primo piano uffici di circa 400 m² e piano terra deposito di circa 417 m². Le finiture e gli impianti degli uffici a primo piano non sono completati. Sono anche presenti due appartamenti, uno a primo piano di 180 m² ben rifinito, l'altro a piano terra di 55 m², con finiture modeste. Per entrambi gli appartamenti è necessario procedere con il cambio di destinazione d'uso. Nell'edificio "corpo B" sono presenti i locali "centrale elettrica" dell'intero lotto

Valore stimato: € 430.430

4. Corpo A + Corpo G

Capannone industriale (corpo A) di circa 2.390 m² in discreto stato d'uso a tutt'oggi produttivo (produzione di mosto d'uva) con annesso ufficio di circa 160 m² e un locale caldaie (corpo G) di circa 340 m², nonché una costruzione in c.a. e ferro che ospita le c.d. "torri di raffreddamento". Di quest'ultimo manufatto non sono stati rinvenuti permessi o licenze urbanistiche. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 6800 m²

Valore stimato: € 858.575

5. Macchinari e attrezzature "produzione mosto d'uva" afferenti al Corpo A

Valore stimato: € 753.850

6. Corpo E + Corpo F

Capannone industriale (corpo E) di circa 3.800 m² ad oggi non più produttivo (confezionamento succhi) con annessi depositi (corpo F) di circa 1100 m² che ospitano una centrale idrica di 110 m² che serve l'intero lotto

Valore stimato: € 1.061.970

7. Macchinari e attrezzature "confezionamento succhi" afferenti al Corpo E

Valore stimato: € 540.000

8. Porzione del suolo agricolo di 66.945 m² con n.2 pozzi artesiani

Si tratta di una porzione suolo agricolo del comparto ricavata per frazionamento dell'intero andando ad inglobare i due pozzi artesiani n.1 e n.2

Valore stimato: € 99.100

Valore del lotto "a corpo" n.1: (€ 61.760+€ 678.024+€ 430.430+€ 858.575+€ 753.850+€ 1.061.970+€ 540.000+€ 99.100) x 90% = € 4.488.209 x 90% = € 4.034.888

Dati catastali lotto "in blocco" 1	Immobili lotto1
fg. 23, p.lla 160, categoria D/7 - Rendita €35.936,00	Portineria Parcheggi scoperti Parte Corpo triangolare Corpo E Corpo F
fg. 23, p.lla 160, categoria D/7 - Rendita €35.936,00 Fg.23 part.71 sub.5 categoria D/7 - Rendita €17.889,42	Appartamento piano terra Appartamento primo piano Ferramenta piano terra Ufficio piano terra Parte Corpo triangolare Uffici primo piano Corpo B - centrale idrica Corpo A Corpo G

	Torre di raffreddamento
	Piazzale
TERRENI	
Foglio 23 p.lla 153, Rd: 20,92€, Ra:17,70€, qualità: Uliveto classe 2, Superficie: 6.231 m ² Foglio 23 p.lla 155, Rd. 252,49€, Ra: €213,65, qualità Uliveto classe 2, Superficie 75.241 m ²	Terreni del comparto industriale di Lequile

N.B. la p.lla 155 deve essere frazionata per ricavare la porzione di 66.945 m² con n.2 pozzi artesiani assegnata al lotto 1

5.3.2.Lotto 2 (corpo C + corpo D + porzione suolo agricolo con un pozzo artesiano)

Il secondo lotto "a corpo" è costituito dal corpo C e corpo D, situati in linea lungo la strada che parte dal secondo ingresso al comparto industriale, ora inutilizzato. A essi bisognerebbe associare la seconda porzione del suolo agricolo che contiene il terzo dei pozzi esistenti, allo scopo di assicurare agli stessi l'indispensabile approvvigionamento idrico. L'acquirente potrà procedere con un nuovo accatastamento che indentifichi chiaramente gli immobili e le parti comuni (strada di ingresso, parcheggi, locali tecnici) in modo, eventualmente, da garantire l'autonomia ai due corpi C e D.

Elenco dei beni rientranti nel lotto n.2:

1. Corpo C

Capannone industriale di circa 7.900 m² allo stato di rustico, privo di impianti e di finiture. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 13.900 m²

Valore stimato: € 507.234

2. Corpo D

Capannone industriale di circa 5.000 m², diviso in due metà indipendenti. A questa unità immobiliare è stato associato una porzione del piazzale esterno di circa 4.900 m²

Valore stimato: € 937.972

3. Porzione del suolo agricolo di 14.500 m² con n.1 pozzo artesiano

4. Si tratta di una porzione suolo agricolo del comparto ricavata per frazionamento dell'intero andando ad inglobare i due pozzi artesiani n.3

Valore stimato: € 21.460

Valore del lotto "a corpo" n.2: (€ 507.234+€ 937.972++€ 21.460) x 90% = €. 1.466.666 x 90% = €. 1.320.000

Dati catastali lotto "in blocco" 2	Immobili lotto 2
Fg.23 part.158 sub. 3, categoria D/1 – Rendita €72.600,00	Corpo C
Fg.23 part.156 sub. 1, categoria D/1 – Rendita €28.166,00 Fg.23 part.156 sub. 2, categoria F/5 – Consistenza 2.515m ² Fg.23 part.157 sub. 1, categoria D/1 – Rendita €27.722,00 Fg.23 part.157 sub. 2, categoria F/5 – Consistenza 2.515m ²	Corpo D
TERRENI	
Foglio 23 p.lla 153, Rd: 20,92€, Ra:17,70€, qualità: Uliveto classe 2, Superficie: 6.231 m ² Foglio 23 p.lla 155, Rd. 252,49€, Ra: €213,65, qualità Uliveto classe 2, Superficie 75.241 m ²	Terreni del comparto industriale di Lequile

N.B. la p.lla 155 deve essere frazionata per ricavare la porzione 14.500 m² con n.1 pozzo artesiano assegnata al lotto 2

5.3.3.Lotto 3 (terreni agricoli in agro di Lequile - a corpo)

Suolo agricolo nel Comune di Lequile di 91.496 m² occupato in parte dalla macchia mediterranea ad alto fusto, in parte incolta anche se in buone condizioni.

<p>Lotto 3: superficie: 91.496 m² Valore stimato: € 98.815 Valore lotto 3: €.98.815 x 90% = €. 88.934</p>

5.3.4.Lotto 4 (suoli industriali a Galatone - a corpo)

Suolo nell'ambito della zona industriale di Galatone di 100.959 m².

<p>Lotto 4: superficie: 100.959 m² Valore stimato: € 1.213.527 Valore lotto 4: €. 1.213.527 x 90% = €. 1.092.174</p>
--

6. CONCLUSIONI

Il comparto industriale in oggetto alla vendita consta di una serie di capannoni, uffici e depositi, piazzali e suoli agricoli concepiti nell'ambito di un unico disegno industriale, la qual cosa li rende tra loro interconnessi mediante legami funzionali, a volte anche fisici.

Il processo di stima, pertanto, ha seguito due strade:

- la definizione dei lotti minimi di vendita che si possono ottenere andando a frazionare la proprietà in edifici che si possono rendere funzionalmente indipendenti senza comunque intervenire con significativi lavori edili.
- L'individuazione di lotti di vendita a "corpo", tendenti a massimizzare l'economia di scala rinveniente dal preesistente impianto funzionale; anche la definizione dei lotti "a corpo" comporta un frazionamento catastale che prevede la divisione in due porzioni della particella 155 del suolo agricolo all'interno del comparto industriale

Il paragrafo 5.2 elenca i lotti singoli con il relativo valore di stima.

Il paragrafo 5.3 definisce il prezzo dei lotti "a corpo".

Il valore di vendita dei lotti "a corpo" è pari alla somma dei valori singoli immobili, apportando, per comprensibili ragioni di mercato, una riduzione del 10%.

Bari, 10.03.2023

Prof. Ing. Gennaro Ranieri

