

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

[REDACTED]

(Reg. Fall. n. 109/2014)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

- Giudice Delegato: [REDACTED]

- Curatore Fallimentare: [REDACTED]

- C.T.U. : Ing. Orazio SETTE



TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nel **Fallimento** "██████████" (Reg. Fall. n.109/2014).

%%

PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Orazio Sette, per incarico del Giudice Delegato ██████████ del Tribunale di Taranto - Sez. Fallimentare, nonché del Curatore Fallimentare Dott. ██████████ in data 28/07/2017, ha ricevuto mandato di effettuare tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per determinare il valore di mercato dei beni immobili compresi nell'attivo fallimentare del fallimento in epigrafe, ubicati nel Comune di Laterza (TA), nonché dei macchinari ed attrezzature riportati nell'inventario redatto dal curatore.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore del Fallimento Dott. ██████████ ██████████, per dare inizio alle operazioni, richiedere la documentazione utile in suo possesso,



nonché accedere ai luoghi oggetto di stima.

In data 11/10/2017, alle ore 15.00, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile compreso nell'attivo fallimentare sito nel Comune di Laterza (TA), Contrada Candelora.

Il sopralluogo avveniva alla presenza del Dott. [REDACTED] e del sig. [REDACTED]. Si procedeva alla ispezione dell'immobile consistente in un opificio industriale e annessi uffici e servizi, e alla esecuzione di opportuna documentazione fotografica. L'ispezione oltre al fabbricato, veniva estesa alle aree esterne e terreni compresi nell'attivo fallimentare.

Successivamente in data 08/03/2018 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso lo stesso compendio immobiliare, alla presenza del sig. [REDACTED], allo scopo di esaminare i macchinari e attrezzature di proprietà della fallita società e procedere alla relativa stima, sulla scorta dei verbali d'inventario forniti allo scrivente dal Curatore Fallimentare.

Oltre ai sopralluoghi presso il complesso industriale sopra citato, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto,



presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, al fine di verificare la situazione catastale, tecnico-amministrativa, nonché la regolarità sotto il profilo urbanistico dell'immobile di che trattasi.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto lo scrivente eseguiva le necessarie visure delle unità immobiliari e richiedeva copia dello stralcio di mappa catastale, nonché della planimetria catastale del fabbricato. La documentazione raccolta presso gli uffici del Catasto di Taranto è allegata alla presente relazione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza il sottoscritto ha verificato la situazione tecnico-amministrativa dell'opificio, prendendo visione ed effettuando copia degli atti abilitativi rilasciati ed altra documentazione utile, in seguito richiamata. E' stato inoltre richiesto un certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno libero da fabbricati.

Noti la tipologia e le caratteristiche dell'immobile, lo stato di conservazione del fabbricato, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, le urbanizzazioni presenti,



la situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ha effettuato ampie indagini di mercato presso imprenditori e tecnici locali, agenzie immobiliari, studi notarili, al fine di risalire al più probabile valore di mercato del fabbricato e terreni compresi nell'attivo fallimentare.

Inoltre è stata effettuata una approfondita indagine di mercato per effettuare la stima di macchinari ed attrezzature.

Le fotografie più significative vengono allegate alla presente relazione.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e la relativa analisi, comprendente l'identificazione dei beni, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la stima degli immobili, macchinari ed attrezzature.

La relazione che segue è così suddivisa:

- 1) Formazione dei Lotti (pag.5);
- 2) Identificazione dell'immobile (pag.6);
- 3) Descrizione dell'Immobilabile (pag.7);



- 4) Stato manutentivo (pag.15);
- 5) Provenienza (pag.15);
- 6) Situazione Tecnico Amministrativa - Difformità (pag.15);
- 7) Criteri di stima e valore attuale dell'immobile (pag.18);
- 8) Descrizione sintetica del Lotto e conclusioni (pag.22);
- 9) Stima di macchinari ed attrezzature (pag. 24).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto Unico:

- 1) Piena proprietà di un compendio immobiliare consistente in un capannone industriale sito in Laterza (TA), Contrada Candelora, distinto in catasto fabbricati di Laterza al Fg.45 P.lla 175 sub 1, cat. D/7 rendita € 31.126,00; Fg.45 P.lla 175 sub 2, cat. lastrico solare, consistenza 1553 mq.

L'opificio consiste in un capannone prefabbricato a pianta rettangolare, dimensione lorda in pianta 71 x 22 mt, distribuito su due livelli: piano terra e primo piano. Il piano terra, avente superficie lorda di 1562 mq e superficie utile complessiva di 1498 mq, è destinato per la maggior parte all'attività produttiva ed in minor



parte ad uffici e servizi; il primo piano, dimensione lorda in pianta 7,4 x 22 mt, ha una superficie lorda di 162 mq ed una superficie utile complessiva di 150 mq, si presenta al grezzo ed incompleto. Intorno al capannone esiste un'area esterna pertinenziale con finitura a brecciolino estesa circa 3170 mq, interamente recintata.

L'immobile confina a nord con strada vicinale, a est con particella 116, a sud con particella 87, a ovest con stessa ditta e con particelle 104-63-64.

- 2) Diritto di enfiteusi su fondo rustico di qualità seminativo adiacente all'opificio sopra descritto, esteso are 25.50, privo di recinzione, distinto in catasto terreni di Laterza al Fg.45 P.lla 169, seminativo di 1[^] cl., are 25.50, r.d. € 14,49 r.a. € 9,88.

Confina a nord con strada vicinale, a est con stessa ditta, a sud con particella 104, a ovest con particella 171.

LOTTO UNICO

- IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto consiste in un opificio industriale sito in Laterza (TA), contrada Candelora, posto lungo la



SP 19 per Santeramo in Colle, a breve distanza dallo svincolo della SS 7, oltre ad adiacente fondo rustico qualità seminativo di are 25.50.

E' distinto in catasto fabbricati di Laterza al Fg.45 P.lla 175 sub 1, cat. D/7 rendita € 31.126,00; Fg.45 P.lla 175 sub 2, cat. lastrico solare, consistenza 1553 mq; in catasto terreni di Laterza al Fg.45 P.lla 169, seminativo di 1[^] cl., are 25.50, r.d. € 14,49 r.a. € 9,88.

-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato a nord del centro abitato di Laterza; è collocato in prossimità della SP 19 per Santeramo in Colle, a breve distanza dallo svincolo della SS 7.

Negli Allegati nn. 1-2 sono riportate le visure catastali storiche in catasto fabbricati dell'unità immobiliare. In Allegato n.3 la visura catastale in catasto terreni dell'adiacente fondo rustico p.lla 169, gravata di livello in favore del Comune di Laterza. In Allegato n.4 la visura catastale storica in catasto terreni (ente urbano) della particella su cui insiste l'opificio p.lla 175.

In Allegato n.5 è riportato uno stralcio di mappa catastale, in cui è evidenziato il lotto corrispondente all'immobile oggetto di stima.



In Allegato n.6 una vista aerea in cui sono evidenziate le particelle componenti il lotto.

In Allegato n.7 l'elaborato planimetrico catastale; in Allegato n.8 la planimetria catastale, limitatamente al piano terra (p.lla 175 sub 1).

La zona è a destinazione agricola pressoché pianeggiante, con scarsa presenza di fabbricati. La zona risulta poco urbanizzata; a parte le infrastrutture viarie nelle immediate vicinanze (SP 19 e SS 7) non ci sono altre opere di urbanizzazione rilevanti.

Come descritto sinteticamente in precedenza, l'unità immobiliare consiste in un capannone prefabbricato distribuito su due livelli (piano terra e primo piano).

L'intero lotto si estende per 7.242 mq (superficie catastale), superficie comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e dell'area esterna pertinenziale, comprensiva anche del fondo rustico particella 169. In dettaglio la particella 175 su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di 4.692 mq e la adiacente p.lla 169 (seminativo) di 2.550 mq. Quest'ultima particella (169) è gravata di livello in favore del Comune di Laterza.



La particella 175 è interamente recintata, la p.lla 169 è priva di recinzione.

In Allegato n.9 è riportata la planimetria generale del capannone e relativa area esterna in conformità ai confini della recinzione esistente, sviluppata in base ai rilievi eseguiti in loco.

La Foto n.1 riprende la zona in cui l'immobile è collocato. Nella foto n.2 è visibile la zona di accesso con l'unico cancello di ingresso. La foto n.3 riprende il fondo rustico corrispondente alla p.lla 169.

L'area pertinenziale esterna del capannone si presenta con finitura a brecciolino, interamente recintata con muretto di cemento alto 1,10 mt e sovrastante pannello metallico grigliato tipo orso-grill alto 1,30 mt; sul fronte strada è presente un cancello in acciaio zincato scorrevole su binario ad apertura manuale largo circa 8,00 mt; illuminazione esterna con complessivi n.6 fari collocati sui prospetti laterali. Le foto nn. 4-5-6 riprendono l'area esterna pertinenziale rispettivamente lato est, ovest e sud.

L'area esterna recintata circostante il fabbricato ha una estensione di circa 3170 mq. L'opificio consiste in un capannone prefabbricato con



dimensioni esterne in pianta 71,00 x 22,00 metri e, quindi, una superficie d'ingombro di 1562 mq.

In Allegato n.10 è riportata la planimetria del capannone al piano terra, secondo i rilievi planimetrici fatti dal sottoscritto CTU. In Allegato n.11 la planimetria del primo piano.

Il capannone è realizzato con pilastri prefabbricati in c.a.p., copertura a campata unica a due falde realizzata con travi e traversi in legno lamellare e pannelli di copertura tipo sandwich coibentati, tamponature esterne verticali realizzate con pannelli in calcestruzzo prefabbricati dello spessore di 20 cm, pittati all'esterno, con finestra a nastro in policarbonato.

Il capannone ha altezza massima pari a 8,20 mt, altezza minima pari a 7,18 mt e altezza sotto trave pari a 6,78 mt.

Intorno al capannone si sviluppa un marciapiede in largo circa 50 cm.

Il piano terra (planimetria in Allegato n.10) è composto da:

- zona lavorazione, servizi e depositi (Foto nn. 7-8-9-10-11-12);
- zona di ingresso ed espositiva, con uffici e



servizi (Foto nn. 13-14-15-16).

La porzione di capannone adibita alla lavorazione comprende oltre al laboratorio anche due depositi, un gabbiotto con struttura metallica, zona servizi composta da disimpegno, bagno (antibagno e wc), spogliatoio con n.2 docce e n.3 wc e sala mensa. Il capannone ha pavimento in cemento industriale in buono stato; sono presenti n.5 portoni carrabili larghi circa 5 mt, sono distribuiti due portoni per lato sui prospetti laterali e un portone sul lato sud, realizzati a due ante con apertura a libro con struttura in lamiera di ferro verniciato. Impianto elettrico in tubazione esterna; impianto di illuminazione composto da n.15 corpi illuminanti a campana; tubazione in acciaio zincato per la distribuzione dell'aria compressa. I due vani deposito sono privi di copertura, realizzati con divisori in muratura alti 3,10 mt; il deposito adiacente al vano mensa è adibito a deposito attrezzi. Il gabbiotto posto all'interno del capannone ha struttura in lega di alluminio e pannelli in policarbonato.

La zona servizi è controsoffittata, altezza utile pari a 2,78 mt. Pavimento in gres porcellanato formato 60x60 cm. Infissi in lega di alluminio e



vetrocamera, inferriate in acciaio zincato; porte con telaio in lega di alluminio e pannelli in bachelite; impianto elettrico sottotraccia. Lo spogliatoio ha pareti rivestite di piastrelle ed è provvisto di due lavatoi e tre wc con vaso; dallo spogliatoio si accede al sottoscala. Nel bagno il wc si presenta con pareti rivestite di piastrelle dotato di piatto doccia e vaso. E' presente un condizionatore tipo split nella mensa e nello spogliatoio.

La porzione adibita ad ingresso-esposizione, uffici e servizi comprende un ambiente unico con zona ricezione, vano scala, due uffici, due bagni, di cui uno composto da antibagno, wc per disabili e un ripostiglio. Solaio con controsoffittatura con pannelli quadri e plafoniere a neon incassate, altezza utile pari a 2,90 mt. Muri interni pittati. Infissi in lega di alluminio e vetrocamera, inferriate in acciaio zincato; porta d'ingresso blindata, porte interne con struttura in lega di alluminio e pannelli in bachelite. Il bagno con ingresso dall'ufficio principale si presenta con pareti rivestite di piastrelle, completo di lavabo, vaso e bidet. Antibagno, wc e ripostiglio con pareti rivestite di piastrelle, il wc è provvisto



di vaso e lavabo per disabili, nel ripostiglio è collocato un boiler elettrico attualmente non funzionante, il quale dovrebbe rifornire tutti i bagni con acqua calda sanitaria.

In adiacenza ai servizi igienici si sviluppa il vano scala di accesso al primo piano; la scala è realizzata con rampe in ferro, mentre il vano d'ingombro è realizzato in muratura; la parte della scala che sporge oltre il vano è chiusa con struttura in lega di alluminio e pannelli in vetro. Sono presenti n.4 condizionatori tipo split collocati uno in ogni ufficio e due nell'ambiente unico d'ingresso.

La superficie lorda complessiva del capannone è pari a 1562 mq così suddivisa: la superficie lorda della zona lavorazione è pari a 1272 mq circa; la superficie lorda della zona esposizione, uffici e servizi è di circa 290 mq.

La superficie utile complessiva del capannone è circa 1497 mq di cui la superficie utile della zona lavorazione è pari a 1239 mq e la superficie lorda complessiva della zona esposizione, uffici e servizi è pari a 258 mq.

Il primo piano (planimetria in Allegato n.11) si sviluppa in corrispondenza della zona esposizione



ed uffici del piano sottostante ed è distinguibile nel prospetto principale del fabbricato. Si accede esclusivamente dalla zona uffici del piano terra mediante scala metallica. Le Foto n. 17 e n. 18 sono rappresentative dello stato di tale zona al primo piano.

Le dimensioni lorde di ingombro in pianta sono pari a 22,00 x 7,40 mt. Superficie lorda pari a 162 mq circa. Superficie utile pari a 149 mq circa. Altezza massima pari a 4,70 mt, altezza minima pari a 3,60 mt. Il primo piano è composto da un ambiente unico e due bagni. Il piano superiore del capannone non risulta ancora accatastato in quanto si presenta incompleto, al grezzo; sono realizzate le predisposizioni per gli impianti (solo tubazioni idriche ed elettriche); mancano il pavimento, le porte e i sanitari. Le finestre sono a nastro continuo, con telaio in lega di alluminio e vetrocamera, oltre a una finestra con affaccio all'interno del capannone.

La zona in cui è sita l'unità immobiliare non è raggiunta da nessuna infrastruttura ad eccezione della rete elettrica. L'acqua per i servizi è accumulata in cisterna interrata. L'impianto fognante per lo smaltimento delle acque reflue è



composto da fossa imhoff e pozzo a tenuta. Le cisterne sono ubicate in prossimità della recinzione lungo il prospetto principale fronte strada. La zona non è raggiunta dalla rete di gas metano.

STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato al piano terra si presenta in buono stato di manutenzione generale mentre il primo piano è al grezzo, con sola predisposizione degli impianti. L'area esterna è in discreto stato manutentivo.

-PROVENIENZA

Il suolo su cui sorge il capannone e l'adiacente fondo rustico (attuali p.lle 175 e 169, derivanti per frazionamento dalle p.lle 62 e 65 del Foglio 45) sono pervenuti alla società " ██████████ ██████████ " con atto per notar ██████████ del 25/03/2009 Rep. n.97334, riportato in copia in Allegato n.12.

La particella 62 e, quindi, la particella 169 da essa derivata è gravata di livello in favore del Comune di Laterza.

-SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA - DIFFORMITA'

Eseguite le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, il sottoscritto



C.T.U. ha accertato che:

- il suolo su cui sorge l'opificio ricadeva inizialmente in zona "E" del PRG del Comune di Laterza;
- Con nota del 03/04/2007 prot. n.5352, pratica SUAP n.1531, la [REDACTED] presentò istanza ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 per il rilascio di Provvedimento Autorizzativo Unico per la realizzazione di un opificio industriale in variante al PRG su un'area destinata a zona "E" agricola, corrispondente alle particelle 62 e 65 del Foglio di mappa 45;
- Con Deliberazione di C.C. N.32 del 31/07/2009 (Allegato n.13) fu approvato il progetto per la realizzazione dell'opificio industriale, con contestuale "approvazione di variante al PRG vigente, con modifica della destinazione delle aree interessate dalle suddette particelle, da zona "E" agricola ad area industriale destinata alla produzione e commercializzazione di infissi interni ed esterni";
- Con atto per notar [REDACTED] del 13/10/2009 rep. n.2313 (Allegato n.14) fu stipulata Convenzione Urbanistica attuativa alla variante



al PRG approvata con Deliberazione di C.C. N.32 del 31/07/2009, nonché furono cedute le aree per standards urbanistici;

- In data 22/10/2009 fu rilasciato dall'ufficio SUAP il Provvedimento Autorizzativo Unico N.93 (Allegato n.15), per la costruzione di un opificio industriale con annessi uffici e servizi, da adibire alla produzione e commercializzazione di infissi interni ed esterni.
- Con DIA del 29/06/2010 prot. n.10970 (Allegato n.16), fu presentata dalla ditta proponente una Variante in corso d'opera al Provvedimento Autorizzativo Unico N.93 del 22/10/2009.

Dal confronto tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) Non è stata realizzata la palazzina uffici prevista in progetto in corrispondenza della p.lla 169;
- 2) Il primo piano del capannone attualmente al grezzo e non completato, è stato realizzato di superficie minore rispetto al progetto approvato.

Le difformità sono sanabili con applicazione



dell'art. 36 (Accertamento di conformità) del DPR 380/01.

In allegato n.17 si riporta il certificato di destinazione urbanistica della particella 169, non ancora edificata e libera da fabbricati.

- CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare in esame, per la sua tipologia, ha un carattere di singolarità che rende difficile qualsiasi raffronto con atti di compravendita di immobili similari o prezzi di mercato medi di unità immobiliari aventi confrontabile destinazione, caratteristiche costruttive e ubicazione, anche a causa dell'assenza di un significativo mercato immobiliare di immobili similari per tipologia, ubicazione, estensione.

La mancanza di un mercato in regime di libera concorrenza di immobili confrontabili con quello da valutare per posizione rispetto al centro urbano, consistenza, vetustà, stato di manutenzione, stato di avanzamento dei lavori, possibile utilizzo, pone l'estimatore di fronte all'impossibilità di determinare il valore venale effettuando una semplice indagine di mercato. Pertanto si impone la necessità di utilizzare un metodo di



stima che prescindendo dalla ricerca di un valore di mercato del bene nella sua interezza, per comparazione con altri beni similari. Occorre individuare il più probabile valore di mercato utilizzando un procedimento di stima largamente riconosciuto da vari Autori e studiosi di dottrine estimative, noto come "valore di costo deprezzato". Tale metodo consiste nel riconoscere la seguente uguaglianza:

Valore venale = Costo ricostruzione - Deprezzamento.

In tal caso per costo di ricostruzione si deve intendere la somma del valore venale dell'area non costruita e di quel quantum che costerebbe oggi la costruzione degli immobili, strutture ed impianti esistenti.

Il costo di ricostruzione così determinato va deprezzato, cioè diminuito a mezzo di un coefficiente che tenga conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile.

Tenuto conto della posizione periferica rispetto all'abitato di Laterza, della destinazione acquisita dall'area per la realizzazione dell'opificio, il valore del suolo in corrispondenza del quale è stato realizzato l'opificio si può assumere pari a 10,00 €/mq. La



superficie considerata è quella complessiva del lotto iniziale per realizzare l'intervento, comprensivo delle aree cedute al Comune per standards pari a mq 8.100 mq (corrispondente alla superficie delle particelle 62 e 65 inizialmente disponibili per realizzare l'intervento).

Esaminando il costo di ricostruzione dei fabbricati della stessa tipologia di quello in esame, si determina un valore già deprezzato per tener conto della vetustà fisica ed economica dell'immobile nonché delle opere necessarie per il completamento del primo piano in precedenza descritte. Il deprezzamento operato è limitato in considerazione della recente epoca di costruzione, del discreto stato di manutenzione generale, della modesta vetustà fisica ed economica del bene, considerato che l'opificio è di recente costruzione.

Con le considerazioni di cui sopra, in base ai correnti costi di costruzione, considerato il discreto stato di manutenzione delle varie parti dell'opificio, il sottoscritto C.T.U. ritiene congrui i seguenti valori unitari per unità di superficie lorda comprensivi dell'incidenza degli impianti, già deprezzati in base alla vetustà fisica ed economica delle singole parti e in base



al livello di completezza delle varie parti della costruzione:

- Piano terra (capannone zona lavoraz.):350,00 €/mq;
- Piano terra (zona uffici e servizi): 500,00 €/mq;
- Piano primo (grezzo): 300,00 €/mq;
- Sistemazione area esterna con finitura a brecciolino: 10,00 €/mq;
- Recinzione (a corpo): 40.000,00 €.

Moltiplicando i valori unitari sopra indicati per le superfici lorde rilevate, si ottengono i valori complessivi indicati nella tabella rappresentata a pagina seguente:



| | | superficie lorda (mq) | valore unitario (€/mq) | valore intera sup. (€) |
|---|--|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| M A N U F A T T I | Piano terra (capannone) | 1272 | 350,00 | 445.200,00 |
| | Piano terra (zona uffici e servizi) | 290 | 500,00 | 145.000,00 |
| | Piano primo (grezzo) | 162 | 300,00 | 48.600,00 |
| | Sistemazione Area esterna | 3170 | 10,00 | 31.700,00 |
| | Recinzioni | A corpo | | 40.000,00 |
| | | TOTALE MANUFATTI | | 710.500,00 |
| suolo | | | | |
| | Valore suolo | 8.100 | 10,00 | 81.000,00 |
| | | TOTALE COMPLESSIVO | | 791.500,00 |

In considerazione del prezzo d'affrancazione di livello gravante sul terreno corrispondente alla p.lla 169 pari a Euro 473,23, così come comunicato dal competente Ufficio del Comune di Laterza (cfr. Allegato n.18), il valore al netto di detti costi è:

$$V' = 791.500,00 - 473,23 = 791.026,77 \text{ Euro}$$

arrotondati a 791.000,00 Euro.



Il valore di mercato del compendio immobiliare è pari a: **791.000,00 Euro** (settecentonovantunomila).

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO e **CONCLUSIONI**

Sulla base delle considerazioni dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti, si riporta di seguito la descrizione sintetica e il valore di mercato del lotto:

LOTTO UNICO:

1) Piena proprietà di un compendio immobiliare consistente in un capannone industriale sito in Laterza (TA), Contrada Candelora, distinto in catasto fabbricati di Laterza al Fg.45 P.lla 175 sub 1, cat. D/7 rendita € 31.126,00; Fg.45 P.lla 175 sub 2, cat. lastrico solare, consistenza 1553.

L'opificio consistente in un capannone prefabbricato a pianta rettangolare, dimensione lorda in pianta 71 x 22 mt, distribuito su due livelli: piano terra e primo piano. Il piano terra, avente superficie lorda di 1560 mq e superficie utile complessiva di 1498 mq, è destinato per la maggior parte all'attività produttiva ed in minor parte ad uffici e



servizi; il primo piano, dimensione lorda in pianta 7,4 x 22 mt, ha una superficie lorda di 162 mq ed una superficie utile complessiva di 150 mq, si presenta al grezzo ed incompleto. Intorno al capannone esiste un'area esterna pertinenziale con finitura a brecciolino estesa circa 3170 mq, interamente recintata.

L'immobile confina a nord con strada vicinale, a est con particella 116, a sud con particella 87, a ovest con stessa ditta e con particelle 104-63-64.

2) Diritto di enfiteusi su fondo rustico di qualità seminativo confinante con l'opificio sopra descritto, esteso are 25.50, privo di recinzione, distinto in catasto terreni di Laterza al Fg.45 P.lla 169, seminativo di 1[^] cl., are 25.50, r.d. € 14,49 r.a. € 9,88.

Confina a nord con strada vicinale, a est con stessa ditta, a sud con particella 104, a ovest con particella 171.

Valore di mercato: **791.000,00 Euro** (settecento-novantunomila).



STIMA DI MACCHINARI, ATTREZZATURE e SEMILAVORATI

Si riporta di seguito l'elenco delle attrezzature riscontrate e presenti in loco e il corrispondente valore di mercato, con riferimento ai verbali di inventario del 18/02/2015 e del 24/06/2015 forniti dal Curatore Fallimentare. Il valore di ogni macchina/attrezzatura è stato determinato in seguito ad una approfondita indagine di mercato presso rivenditori e operatori del settore. Si evidenzia che la maggior parte delle macchine oggetto di stima non è conforme alle attuali normative, in particolare alla Direttiva Macchine 2006/42/CE, trattandosi di macchine di vecchia costruzione. Il relativo valore commerciale di conseguenza è esiguo, nella maggior parte dei casi quello derivante dalla rottamazione.

- 1) N.1 Punzonatrice Pneumatica, modello P-10,5-0 codice 306.01.40 (voce coincidente con la successiva al punto 14);
- 2) N.1 Punzonatrice per sistemi eku, ditta Comall modello ZPX14421, matr. 93806, anno 2011 (foto nn. 1-2). Valore di mercato: 500,00 Euro.
- 3) N.1 Intestatrice Mistral, ditta Fom Industrie modello 26 codice XX 11135, matr. 013189, anno 1998 (foto nn. 3-4-5). Valore di mercato:



- 400,00 Euro.
- 4) N.1 foratrice multipla di vecchia costruzione, modello FM/Z (foto nn. 6-7-8-9). Valore di mercato 20,00 Euro.
 - 5) N.1 Fresatrice di vecchia costruzione ditta IBP-Pedrazzoli (foto nn. 10-11-12-13). Valore di mercato: 100,00 Euro.
 - 6) N.1 Rifilatrice da banco di vecchia costruzione ditta Aligi (foto nn. 14-15-16). Valore di mercato: 20,00 Euro.
 - 7) N.1 Trapano a colonna di vecchia costruzione Serr.Mac. 15, (foto 17-18-19-20). Valore di mercato: 50,00 Euro.
 - 8) N.1 Molatrice di vecchia costruzione ditta Cermac, tipo C1 (Foto nn.21-22). Valore di mercato: 10,00 Euro.
 - 9) N.1 Troncatrice di vecchia costruzione ditta IBP-Pedrazzoli, modello Perris 300 special (foto nn.23-24-25). Valore di mercato: 50,00 Euro.
 - 10) N.7 Avvitatori a batteria ditta Hilti non funzionanti. Valore di mercato: 10,00 Euro.
 - 11) N.3 Avvitatori a batteria ditta Bosch, non funzionanti. Valore di mercato: 10,00 Euro.
 - 12) N.3 Merigliatrici ditta Dewall, non



- funzionanti. Valore di mercato: 10,00 Euro.
- 13) N.1 Punzonatrice per sistema metra ditta Oemme, codice 3010021E matr. 28698/00 (foto nn. 26-27). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 14) N.1 Punzonatrice per taglio termico ditta Oemme, cod. 3060140, matr. 56616/08 (foto nn. 28-29). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 15) N.1 Taglia astine ditta Comall, codice ZPX14326 matr. 81200 anno 2008 (foto nn. 30-31). Non funzionante. Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 16) N.1 Punzonatrice per scorrevole, modello Velocette (foto nn. 32-33). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 17) N.1 Pantografo ditta Rinaldi, modello Copia 360 S, serial n: 211555 anno 2008 (foto nn. 34-35-36). Valore di mercato: 700,00 Euro.
- 18) N.1 Punzonatrice per profilo freddo cod. 88246 (foto nn. 37-38). Valore di mercato: 20,00 Euro.
- 19) N.3 (Banco) Punzonatrici ditta Oemme (foto n.39). Valore di mercato: 100,00 Euro.
- 20) N.1 Punzonatrice ditta Comall codice ZPX14227 matr. 57005 anno 2002 (foto nn.40-41). Valore di mercato: 80,00 Euro.



- 21) N.1 Troncatrice doppia testa ditta FomIndustrie modello BZ Alva 500 A codice XZ10593 matr. C0201646 anno 2008 (foto nn. 42-43-44-45). Valore di mercato: 6.500,00 Euro.
- 22) N.1 Tiraspalla (non rinvenuto in loco);
- 23) N.1 Troncatrice per ferro di vecchia costruzione ditta IBP-Pedrazzoli modello A 300 Brown Special (foto nn. 46-47-48). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 24) N.1 Saldatrice elettrica Cemont BluMaster modello S 1700G (foto nn. 49-50). Valore di mercato: 100,00 Euro.
- 25) N.1 Compressore ditta Ceccato modello CSM 10X Maxi, completo di serbatoio ed essiccatore modello CDX 12 (foto nn. 51-52-53). Valore di mercato: 1.500,00 Euro.
- 26) N.1 Sega circolare ditta Felisatti modello TP 751 (foto n.54). Valore di mercato 30,00 Euro.
- 27) N.3 Trapani a percussione ditta Hilti (foto n. 55). Valore di mercato: 60,00 Euro.
- 28) N.1 Demolitore ditta Hilti non funzionante (foto n.56). Valore di mercato: 30,00 Euro.
- 29) N.2 Trapani elettrici ditta Wurth (non rinvenuto in loco);
- 30) N.1 Trapano a percussione ditta Bosch (non



- rinvenuto in loco);
- 31) N.1 Piaalla elettrica portatile ditta Machita
(non rinvenuto in loco);
- 32) N.1 Avvitatore elettrico ditta Hilti (non
rinvenuto in loco);
- 33) N.1 Trapano a martello ditta Hilti (non
rinvenuto in loco);
- 34) N.1 Tassellatori ditta Hilti (foto n.57).
Valore di mercato: 30,00 Euro.
- 35) N.1 Seghetto elettrico ditta Hilti (non
rinvenuto in loco);
- 36) N.1 Troncatrice di vecchia costruzione ditta
IBP-Pedrazzoli, modello Perris 300 (foto nn.58-
59). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 37) N.1 Fresatrice per fermavetri ditta M&A,
modello FR 100 RA matr. 1199 anno 2009 (foto
nn. 60-61). Valore di mercato: 300,00 Euro.
- 38) N.1 Troncatrice Panda 400 (non rinvenuta in
loco);
- 39) N.1 Troncatrice doppia testa ditta Bladis
modello Blitz 1 matr. BZ/481 anno 1990 (foto
nn. 62-63-64-65). Valore di mercato: 500,00
Euro.
- 40) N.1 Taglia astina automatica modello PM 33
(foto n.66). E' stato segnalato che la macchina



- non è di proprietà, ma in comodato d'uso.
- 41) N.1 Monitor Siemens (foto n.67). Valore di mercato: 20,00 Euro.
- 42) N.2 Frigo (foto nn. 68-69). Valore di mercato: 20,00 Euro.
- 43) N.1 Pc Hp (foto n.70). Valore di mercato: 30,00 Euro.
- 44) N.1 Stampante Canon (foto n.71). Valore di mercato: 30,00 Euro.
- 45) N.1 Stampante Brother 2130 (non rinvenuta in loco);
- 46) N.1 Fax ditta Brother modello MFC-7320 (foto n.72). Valore di mercato: 10,00 Euro.
- 47) N.1 Scrivania AD L color ciliegio (foto n.73). Valore di mercato: 50,00 Euro.
- 48) N.1 Scrivania color grigio chiaro (foto n.74). Valore di mercato: 30,00 Euro.
- 49) N.1 Scrivania piano cristallo (foto n.75). Valore di mercato: 20,00 Euro.
- 50) N.1 Pc portatile ditta Compaq modello Presario 2500 (foto n.76). Valore di mercato: 50,00 Euro;
- 51) N.1 Banco di assemblaggio (foto n.77). Valore di mercato: 250,00 Euro;
- 52) Autovettura Volkswagen Passat Variant targata



EA300TF, immatricolata per la prima volta all'estero (Germania) il 25/01/2008, alimentata a gasolio, cilindrata 1968 cm³, potenza motore 103 Kw, (foto n.78-79-80-81). Ultima revisione effettuata: 30/10/2013. Valore di mercato: 4.000,00 Euro.

53) Barre di alluminio consistenti in telai e ovaline per persiane, peso complessivo di circa 2.100 kg (foto n.82-83-84-85). Valore di mercato 1,20 €/kg. Valore complessivo 2.520,00 Euro.

Sulla scorta della stima dei valori di mercato delle singole macchine, attrezzature e semilavorati come sopra analiticamente indicato, deriva il loro valore complessivo pari alla somma dei valori di ogni singola voce elencata dalla n.1 alla n.53, pari a:

Valore Macchine e Attrezzature = 18.460,00 Euro.

CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni fatte nei paragrafi che precedono, si sintetizza di seguito il più probabile valore di mercato di immobili e attrezzature ed il conseguente valore complessivo:



| | Euro |
|----------------------|-------------------|
| Immobili | 791.000,00 |
| Attrezzature | 18.460,00 |
| TOTALE (Euro) | 809.460,00 |

Tanto a conclusione del cortese incarico, nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 27/08/2018

Il C.T.U.

Ing. Orazio Sette

