

Il sottoscritto p.a. Giovanni Paolo De Capua, con studio in Foggia al viale Lussemburgo n. 12, nominato tecnico d'ufficio nella Procedura fallimentare n. 71/2017 "fallimento ***** in liquidazione", redige relazione di

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

degli stabilimenti industriali siti nei Comuni di Brindisi, Montemesola (Ta) e Lattarico (Cs), costituenti i beni aziendali della Società a r.l. ***** - codice fiscale e numero di iscrizione: *****.

Lo scrivente si è recato sui luoghi oggetto di stima accompagnato dal Curatore dott. Stefania Cardilli.

Verificate le mappe e le planimetrie catastali, effettuati rilievi fotografici, procede alla descrizione dei seguenti immobili:

STABILIMENTO INDUSTRIALE IN BRINDISI

Complesso industriale che produceva travetti precompressi per solai e lastre in calcestruzzo armato. La struttura è ubicata su un'area extraurbana di complessivi Ha. 8.32.00, in agro del Comune di Brindisi, c.da "Palmenti" ed è composta da capannone nel quale si producevano i travetti; un capannone destinato alla produzione delle lastre in calcestruzzo; due fabbricati per i servizi destinati agli operai; una palazzina uffici; cabina elettrica ed il piazzale destinato allo stoccaggio del materiale, al parcheggio degli automezzi e alla viabilità.

In Catasto censito:

Foglio	Particella	Sub	cat.	cons/vani	Rendita	Indirizzo
112	108	1	D/1		Euro: 49.342,81	strada statale BRINDISI - LECCE, Piano T
112	114	1				
112	115	1				
112	108	2	A/4	4,5	Euro: 267,27	strada statale BRINDISI - LECCE, Piano T
112	108	3	A/4	5	Euro: 296,96	Piano T
112	108	4	A/4	2,5	Euro: 148,48	Piano T
112	108	5	A/4	4	Euro: 237,57	Piano 1
112	108	6	A/4	4,5	Euro: 267,27	Piano 1
112	108	7	A/4	5,5	Euro: 326,66	Piano 1
112	114	3	F/4		Euro: 326,66	strada statale BRINDISI - LECCE, Piano T
112	114	4	F/1		Euro: 326,66	strada statale BRINDISI - LECCE, Piano T
112	114	2	A/3	6,5	Euro: 520,33	strada statale BRINDISI - LECCE, Piano 1

Descrizione del compendio.-

Lo stabilimento risulta dismesso e privo di impianti, inattivo da diverso tempo e versa in totale stato di abbandono.

Danneggiamenti e atti di vandalismo diffuso con trafugamento di cavi di rame e materiale ferroso e di tutto ciò che era asportabile.

L'intero stabilimento, costituito dai soli fabbricati degradati, come di seguito specificati, risulta recintato da muretto in cemento sormontato da inferriata metallica e riceve accesso a mezzo cancello dalla SS. 7 Km. 920,300.

L'area su cui sorge il compendio ha estensione totale di Ha 8.32.00;

Il dettaglio dei fabbricati:

- Capannone A1

Esteso mq. 4.075,75 con altezza di mt. 6,50, nel quale avveniva la produzione dei travetti precompressi ;

- fabbricati A2-A3-A4-A5-A6

Rappresentano dei volumi tecnici di pertinenza del capannone A1 ed a questi adiacenti; hanno struttura portante in muratura di laterizio per una superficie complessiva di mq. 306,20; destinazioni originarie: magazzino elettromeccanico, centrale di produzione vapore, deposito lubrificanti, laboratorio prove e locale gruppo elettrogeno;

- Capannoni B1- B2

Tra loro adiacenti, si estendono per complessivi mq. 1.660,50 con altezza di m 5,50; venivano prodotte le lastre in calcestruzzo ad armatura lenta, sono divisi da muratura interna per separare il reparto di confezionamento da quello di maturazione

- Corpo di fabbrica C

Posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso allo stabilimento, è rappresentato da una palazzina a due piani fuori terra, di superficie in pianta di mq. 202,80; il piano terra era destinato tutto ad uffici; il piano primo ad uffici ed alloggio custode;

- Corpo di fabbrica D

Con caratteristiche costruttive identiche a quelle della palazzina uffici anche se ad un unico livello di piano, era riservato ai servizi degli operai; superficie di mq. 300,00, altezza utile di m 3,10;

- Corpo di fabbrica E

Con accesso dalla strada sterrata a sud, è costituito dalla palazzina a due piani fuori terra, con struttura portante in muratura di tufo, adibita ad alloggi operai il cui sviluppo in pianta è di mq., 262,40, altezza utile di mt. 6,20;

- Corpo di fabbrica F

Rappresenta la cabina elettrica, a due livelli di piano, con dimensioni in pianta di m 4,80 x 14,25 e piano superiore di m 4,80 x 4,80, altezze rispettivamente di mt. 4,00 e mt. 7,15; Ha struttura portante in muratura di tufo.

- L'area esterna non occupata dai corpi di fabbrica;

Era adibita alla viabilità interna, a piazzali di manovra e di stoccaggio, ai fini della stima sarà considerata un superficie totale di mq. 75.800.

Gli uffici e alloggio custode sono realizzati in calcestruzzo armato;

I capannoni industriali ove avveniva la produzione, sono in pannelli prefabbricati, come i locali tecnici.

I corpi di fabbrica sono realizzati in calcestruzzo armato (uffici e alloggio custode); in prefabbricato (capannoni industriali ove avveniva la produzione), come i locali tecnici.

Tutti gli immobili, prefabbricati ed in opera, risultano compagnati con muratura di laterizio a vista, hanno copertura leggera (capannoni industriali) e pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo battuto e liscio.

Lo stato di conservazione e manutenzione di tutti gli immobili, nel loro complesso è da definire pessimo, poiché dismesso in abbandono. Non si ravvedono elementi di estrema pericolosità dal punto di vista statico, ma, l'abbandono e le intemperie accelerano lo stato di degrado. Sul piazzale insiste una gran quantità di travetti in abbandono non più utilizzabili.

Concessione edilizia

Il compendio è stato realizzato in virtù di C.E. n.541 del 10/02/1983 rilasciata dal Comune di Brindisi alla *****

Atti di provenienza.-

- atto notar Di Bitonto del 20.12.1988, registrato a Lucera il 4.1.1989 al n. 20 e trascritto in data 24.11.1989 ai nn. 15726 R.G. 13606 R.P.
- rettifica per notar Di Bitonto in data 24/12/1990 Rep. 36039/15909, registrato a Lucera l'11/01/1991 al n. 12 e trascritto in data 24/01/1991 ai nn. 1883 R.G. 1717 R.P.
- atto notar Di Bitonto del 22.12.1992, registrato a Lucera il 23.12.1992 al n. 1378 e trascritto in data 18.1.1993 ai nn. 813 R.G. 719 R.P. (fusione ***** con *****).
- atto notar Di Bitonto del 30.6.1992, registrato a Lucera il 20.7.1992 al n. 793 e trascritto in data 13.6.1994 ai nn. 8025 R.G. 6990 R.P. (Modifica denominazione *****).

Formalità pregiudizievoli.-

- Verbale di pignoramento immobiliare, del 13.6.2012, trascritto il 30.7.2012 ai nn.12687 R.G. 10257 R.P. a favore di Saba Industria Laterizi Srl.
- ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 6.8.2012, iscritta l'1.10.2012 ai nn. 16127 R.G. 1388 R.P.
- Sentenza di fallimento del 14.7.2017, trascritta a Brindisi in data 25.8.2017 ai nn.12997 R.G. 10170 R.P.

I valori.-

I fabbricati sono in gran parte inutilizzabili, difficilmente ristrutturabili tranne la palazzina uffici (denominata C) e la palazzina di servizio (denominata E).

I capannoni (denominati B), potrebbero essere riutilizzati se chi compra necessitasse di un'area coperta ampia per lo stivaggio di materiale e di mezzi.

Difficilmente i fabbricati verranno utilizzati per l'uso per i quali sono stati progettati.

La ristrutturazione e messa a norma dei fabbricati e la modifica degli stessi per renderli funzionali ad una nuova attività, sarebbe troppo onerosa.

Demolirli e ricostruirli sarebbe più conveniente e funzionale.

Dare un valore a fabbricati inservibili è inutile.

Ai fini della stima si ritiene di valutare la superficie disponibile edificatoria e le volumetrie utilizzabili.

In pratica chi compra può ricostruire in funzione dell'attività che si vuole intraprendere.

La superficie totale è di ha. 8.32.00, su quest'area si può edificare in quanto ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Brindisi, in Zona D2 "produttiva Artigianale, destinata al completamento, alla riqualificazione e alla espansione degli insediamenti produttivi".

Suoli edificabili in area industriale

Le perizie che si sono succedute, parlano di aree industriali edificabili e aree di manovra.

Non sono state specificate né rappresentate la superficie industriale e quella pertinenziale e/o di manovra. Se ne parla genericamente e le si stima, ma non si capisce quali siano e quali volumetrie "residue" possano realizzarsi.

Indicare due superfici con misure ben definite mq. 45.135 e mq. 30.665,70 significa che ci dovrebbero essere elementi ben precisi di individuazione.

La mappa catastale e le aerofoto, rappresentano un complesso industriale con superficie complessiva di ha. 8.32.00.

In particolare la p.lla 114 è composta da 4 fabbricati e una ampia area a servizio di questi e la p.lla 108 con due fabbricati e una ampia area a servizio.

Entrambe le aree a servizio dei fabbricati sono inglobate nell'accatastamento dell'insediamento industriale e formano un unico corpo. Catastalmente sono separate ma entrambe identificate nel catasto urbano ma senza particolari riscontri sull'area pertinenziale/edificatoria.

La superficie edificabile pertanto è quella residua scaturente dalla differenza tra la superficie/volumetria realizzata e quella realizzabile, pertanto non è quantificabile in mq. se non viene calcolato il volume realizzabile.

Nel calcolo della superficie edificabile, vanno sottratte le distanze dai fabbricati e dai confini, le aree destinate all'accesso ai fabbricati e pertanto non è corretto calcolare la superficie scoperta totale sottraendo semplicemente la superficie già costruita.

Per quanto esposto, si ritiene di stimare l'intera superficie come edificabile, tenendo conto dei costi necessari a demolire i fabbricati esistenti e bonificare l'area.

Nel caso di suoli edificabili il loro valore economico è legato alle potenzialità di "trasformazione" che le aree possiedono.

Quindi, il valore di detti beni si basa, essenzialmente, sulla volumetria edilizia che il bene suolo consente di generare su di esso.

Dalle indagini di mercato per i suoli ubicati in zone equivalenti aventi caratteristiche analoghe, e considerando che esiste un buon potenziale, il valore commerciale di un suolo vuoto, può essere stimato in 20,00 €/mq.

Nella fattispecie, si tratta di un'area molto estesa, che riduce notevolmente la fascia dei potenziali acquirenti. Una superficie così ampia è più probabile che venga acquistata da più soggetti che successivamente la frazionino e la utilizzino per più attività.

C'è da considerare inoltre, il costo di demolizione e bonifica che incidono fino al 50% del valore del suolo, pertanto il valore dell'area si può stimare in € 10/mq. che moltiplicati per 83.200, forniscono il valore di € 832.000,00.

L'area industriale in Brindisi lotto "B", vale € 832.000,00.

STABILIMENTO INDUSTRIALE DI MONTEMESOLA (TA)

Stabilimento industriale per la produzione di laterizi sia per muratura che per solai, ubicato in agro di Montemesola (TA), a ridosso del centro abitato.

Censito all'UTE:

Fogli o	P.lla	Sub	cat.	cons/van i	Rendita	Indirizzo
6	618	2	A/3	4,5	€ 232,41	strada prov. Crispiano Montemesola, Piano 1° int. A
6	618	3	A/3	4,5	€ 232,41	Piano 1° int. B
6	618	4	A/3	5	€ 258,23	strada prov. Crispiano Montemesola, Piano T
6	618	5	A/3	6,5	€ 335,70	Piano T
6	17	1	D/1		35.085,5 0	strada prov. Crispiano Montemesola, Piano
6	618	6				strada prov. Crispiano Montemesola, Piano

Ai fini catastali risulta ancora la p.lla 17 terreni "ente urbano".

Lo stabilimento che comprende un'area totale di ha. 7.24.19, risulta dismesso e privo degli impianti specifici per la lavorazione. Le strutture del forno di cottura sono state distrutte e depredate del materiale commerciabile (ferro, rame ecc.).

L'intero stabilimento, costituito da fabbricati in abbandono, come di seguito meglio elencati, è recintato sul fronte stradale (SP. Montemesola - Crispiano), da cui riceve accesso a mezzo cancello scorrevole e da muretto continuo sormontato da inferriata metallica, il restante perimetro, è recintato da pannelli in cemento vibrato e da muratura di tufi.

Lo stabilimento è costituito dai fabbricati che originariamente avevano le seguenti funzioni:

- Capannone 1 - Cottura e movimentazione carri-forno con strutture portanti in calcestruzzo armato prefabbricato, poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato in opera avente una superficie di mq. 4.373,40, altezza netta sottotrave di m 6,50 in cui erano ubicati il forno di cottura dei laterizi del tipo a tunnel ed il ca-rico dei carri;
- Capannone 2 - Essiccatoi e formazione laterizi con identiche caratteristiche strutturali del precedente, avente una superficie di mq. 4.683,32, in cui è ubicata una zona soppalcata destinata a celle di essiccazione e nella restante parte trovavano alloggio le macchine di formazione dei laterizi, l'impianto di carico del ma-teriale secco e l'impianto di scarico del materiale secco.
- Capannone 3 - struttura portante in calcestruzzo armato realizzato in opera, posto in adiacenza al capannone di cui al punto precedente, idoneamente separato da quest'ultimo, di mq. 1.363,20, destinato a silo per argilla; nella zona di distacco tra il capannone produzione ed il silo argilla sono stati alloggiati una serie di locali di servizio - magazzini, locale laminatoio, impianto espansione polistirolo ecc. - aventi una superficie di mq. 268,25.
- Locale capannone 4 destinato all'impianto di macinazione, con struttura in acciaio, parzialmente tompagnato, scarso livello di finiture di superficie di mq. 305,50 ed altezza di m 8,50;
- Tettoia 5 con struttura metallica in elevazione in acciaio zincato poggianti su plinti in c.l.s. armato in opera di altezza alla gronda di m 10,00, copertura con travi reticolari centinate e superficie di mq. 1.208,00, libero su tutto il perimetro, destinato al riparo del pilone d'argilla.

- Capannone 6 con struttura portante, in elevazione, in acciaio di altezza di mt. 5,00 e superficie di mq. 745,80 destinato a magazzino.
- Capannone 7 appendice al capannone forno di mq. 178,62, altezza utile mt. 4,50, realizzato in struttura metallica, dove è stata ricavata una piccola linea di accumulo carriforno;
- Capannone 8 con struttura portante in acciaio e copertura con travi reticolari e in acciaio, avente una superficie di mq. 604,80, altezza mt. 5,50, realizzato in adiacenza al capannone forno e ad esso perpendicolare, nel quale veniva effettuato il confezionamento in pacchi dei laterizi;
- Tettoie metalliche F di superficie complessiva di mq. 234,90 destinate a parcheggio auto;
- Corpo di fabbrica A volume tecnico - adibito a centrale elettrica, posto nelle immediate vicinanze del silo argilla, finiture di tipo comune, avente superficie di mq. 83,35 ed altezza utile di mt. 4,00;
- Corpo di fabbrica B volume tecnico - piccolo manufatto di mq. 18,24 destinato a locale lava filiere;
- Corpo di fabbrica C ad un piano fuori terra destinato ad uffici, posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso allo stabilimento, finiture di tipo comune, avente una superficie di mq. 164,77 ed altezza utile di mt. 3,50;
- Corpo di fabbrica D su due livelli, con il piano terra di superficie di mq. 424,86 ed altezza utile di mt. 3,30, dove sono ubicati i servizi per gli operai ed una piccola foresteria ed al piano primo di mq. 223,56 ed altezza utile di mt. 3,00, ove sono stati realizzati un appartamento per alloggio e la foresteria; entrambi i fabbricati dei punti "C" e "D" sono stati realizzati con finiture di tipo comune, sono dotati di impianto elettrico, telefonico, termico, idrico e sanitario con scarse condizioni di manutenzione;
- Corpo di fabbrica E volume tecnico - locale di mq. 18,72, altezza mt. 3,00 dove è alloggiato l'impianto autoclave.
- Pertinenze esterne. L'area scoperta, non occupata dai corpi di fabbrica, adibita alla viabilità interna, a piazzali di manovra e di stoccaggio, è di circa mq. 55.090; questa risulta asfaltata per circa mq. 48.438, la restante parte è comunque normalmente carrozzabile.

Cava estrattiva di argilla, esaurita, denominata "Foresta Croce" e compresa dal vigente PRG del Comune di Montemesola, in zona agricola, occupa complessivamente la estensione di Ha. 21.77.01, catastalmente censita: al foglio 8 particelle nn. 59, 68, 69, 71, 74, 76, 86, 117, 130, 131, 132, 149, 159, 160, 172 e 175 e nel Foglio di mappa 10 particelle nn. 3, 8, 9, 11, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 247, 24, 25, 26, 114, foglio 11, p.lle 486 e 487.

Atti

- verbale di aumento del capitale con conferimento di rami aziendali per Notar Di Bitonto in data 20/12/1988 Rep. 33167/14843, registrato a Lucera il 04/01/1989 al n. 20, trascritto il 18.5.1989 ai nn. 9749 R.G e 6959 R.P.
- atto per Notar Di Bitonto del 24.12.1990, Rep.36039/15909, trascritto il 7.7.1989 ai nn. 12858 R.G. e 9482 R.P.;

- mutamento di denominazione per Notar Di Bitonto del 30.6.1992, Rep. 38406, trascritto il 14.6.1994 ai nn. 8664 R.G. e 6959 R.P. in favore di ***** contro *****
- atto di fusione per Notar Di Bitonto del 22.12.1992 Rep. 39090, trascritto il 18.1.1993 ai nn. 991 R.G. e 804 R.P. in favore di ***** ex ***** contro *****.
- atto per Notar Chirizzi del 14.3.2006, Rep. 41146, trascritto il 29.3.2006 ai nn. 9082 R.G. e 5134 R.P.;

Pregiudizievoli:

- Pignoramento del 13.6.2012, trascritto il 6.8.2012 al n. 13783 R.P.
- Ipoteca giudiziale del 6.8.2012, iscritta il 31.10.2012 al n. 2384 R.P.
- Decreto ammissione concordato preventivo del 11.7.2013, trascritto il 7.8.2013 al n. 12362 R.P.
- Sentenza di fallimento del 14.7.2017.

Concessione edilizia:

- La struttura è stata realizzata in virtù delle concessioni edilizie n. 34 del 30.1.1971; n. 262 del 3.8.1973; ammodernamento impianto con concessione edilizia n. 16 del 3.3.1976; la realizzazione dei nuovi uffici con concessione edilizia n. 99 del 12.11.1976.
- Il capannone metallico è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 7/1987 rilasciata il 9.5.1987.

I fabbricati

Le strutture presenti, risultano realizzate sia in calcestruzzo armato (uffici e alloggio custode), sia in prefabbricato (capannoni industriali ove avveniva la produzione), sia i locali tecnici; le tettoie sono in acciaio, poggiati su fondazioni anch'esse in calcestruzzo armato realizzato in opera.

Tutti gli immobili, prefabbricati, ad eccezione delle tettoie metalliche, risultano tompagnati con muratura di laterizio a vista, hanno copertura leggera (capannoni industriali) e pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo battuto e liscio.

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, nel loro complesso è da definire pessimo poiché dismessi e in abbandono; solo la palazzina uffici e abitativa è in condizioni scadenti ma ristrutturabile. Per quanto concerne la loro tenuta statica, il sottoscritto in fase di sopralluogo non ha rilevato elementi evidenti, tali da destare preoccupazione.

L'area scoperta, non occupata dai corpi di fabbrica, adibita alla viabilità interna, a piazzali di manovra e di stoccaggio, è di circa mq. 55.090; questa risulta asfaltata per circa mq. 48.438, la parte restante, è comunque normalmente carrozzabile.

VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

La stima economica aziendale, nel suo complesso, è stata distinta in due parti, il complesso industriale e la cava esaurita.

Il complesso industriale.-

Il compendio copre una superficie molto ampia e il Comune in cui è ubicato, è di piccole dimensioni, con capacità di investimento locale limitata. Possono essere necessari interventi esterni al Comune e/o utilizzando finanziamenti pubblici.

La struttura per essere ben utilizzata, necessita di una trasformazione importante, di ristrutturazioni e modifiche costose.

I capannoni necessitano di lavori importanti e di bonifica; la palazzina uffici e abitativa può essere recuperata.

Le strutture se non utili, possono essere demolite e ricostruite sfruttando le volumetrie.

La superficie ampia di terreno circostante difficilmente potrà essere sfruttata tutta, quindi molta superficie sarà inutilizzata o al più sfruttata come parcheggio; parte dell'area circostante costituisce scarpata con problemi di stabilità e confluenza acque meteoriche che si riversano sulla strada sottostante facente parte della pubblica viabilità.

Nella valutazione si utilizzeranno i valori minimi che tengono conto della necessità di ristrutturazione/trasformazione e/o demolizione oltre alle nuove eventuali concessioni edilizie con i conseguenti oneri.

Capannoni mq. 12.523;

Uffici/abitazioni mq. 813;

vani tecnici mq. 130;

tettoie mq. 1.443;

piazzale mq. 55.090.

destinazione	mq.	€/mq.	tot. €
capannoni	12.523	50	62.6150
uffici/abit	813	120	97.560
vani tecnici	130	70	9.100
tettoie	1.443	25	36.075
piazzale	55.090	8	440.720
			1.245.680

La cava esaurita.-

La cava in località "Foresta Croce" di ha. 21.77.01, è individuata al Foglio di mappa 8 particelle nn. 59, 68, 69, 71, 74, 76, 86, 117, 130, 131, 132, 149, 159, 160, 172 e 175 e nel Foglio di mappa 10 particelle nn. 3, 8, 9, 11, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 114; foglio 11 p.lle 486 e 487.

In questo caso occorre considerare la stima dei terreni agricoli, che inerisce la superficie delle cave dismesse per esaurimento, con la conseguenza che le loro superfici, seppure orograficamente modificate nel profilo dall'ampio scavo, possono in parte riacquistare la loro natura agricola originale. Le superfici agricole in esame, non suscettibili di edificazione, possono essere condotte a pascolo o/ a colture agricole che crescono su terreno acclive di natura argillosa.

La superficie dovrà essere sbancata e livellata, con interventi di macchine agricole e ruspe, con conseguente impegno economico importante.

Il valore venale di terreni, derivanti da cave dismesse e recuperate alla coltivazione agricola, considerando che non tutta la superficie potrà essere coltivata ma in parte potrà essere utilizzata come pascolo, può essere valutata a circa 4.000,00 €/Ha, pari a €. 87.080,00.

Il complesso industriale di Montemesola vale € 1.245.000,00.

La cava esaurita vale € 87.000,00.

STABILIMENTO INDUSTRIALE DI LATTARICO (CS) LOTTO A1

Lo stabilimento era stato realizzato per la produzione di laterizi e manufatti di calcestruzzo armato precompresso - travetti e lastre per solai.

Lo stabilimento era corredato degli impianti specifici preposti alla lavorazione dei prodotti commercializzati.

L'intero stabilimento, costituito da fabbricati e area pertinenziale, come di seguito meglio specificati, costeggia la SP. 241 (ex SS. 19 delle Calabrie) dalla quale riceve l'accesso, al Km. 95,500.

Lo stabilimento è composto da:

- ampio capannone industriale di circa 8.100 mq.
- capannone lungo e stretto di circa 4.350 mq.
- n. 2 tettoie di circa 240 e 83 mq.
- area pertinenziale di circa 44.600 mq.

Identificativi catastali:

Foglio n. 14 del NCT del Comune di Lattarico (CS):

- p.lla 457 sub 1 in cat. D/7;
- p.lla 457 sub 2 in cat. F/5 (lastrico solare) di mq. 3.729;
- p.lla 457 sub 3 in cat. F/5 (lastrico solare) di mq. 7.420.

Ai fini catastali risulta ancora la p.lla 457 terreni "ente urbano".

Si specifica che i lastrici solari non sono altro che le coperture dei due capannoni, che, è quasi impossibile possano essere utilizzati per la sopraelevazione.

Nel subalterno 1, sono compresi gli uffici su due livelli ed il piazzale.

Il complesso industriale produceva laterizi e manufatti di calcestruzzo per solai, è ubicato su un'area extraurbana in agro del Comune di Lattarico (CS) in c.da "Finita" e copre una superficie di complessiva di mq. 44.600 di cui mq. 13.200 sono occupati dalle aree fabbricate e mq. 31.400 dall'area scoperta.

I fabbricati.-

Le strutture sono state realizzate sia in calcestruzzo armato (uffici e alloggio custode), sia in prefabbricato (capannoni industriali ove avveniva la produzione), sia in opera (locali tecnici), e sia in acciaio (tettoie), poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato realizzato in opera.

Tutti gli immobili, prefabbricati ed in opera, ad eccezione delle tettoie metalliche, risultano tompagnati con muratura di laterizio a vista, hanno copertura leggera (capannoni industriali) e pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo battuto e liscio. E' notevole evidenziare che alcune coperture sono state realizzate con pannelli di Eternit, di superficie complessiva circa mq. 7.555.

La superficie complessivamente occupata dai corpi di fabbrica è di circa 13.392 mq. e quella costituita dal piazzale è di circa 35.779 mq.

Più precisamente.

- * "A1" capannone cottura e movimentazione carri-forno con strutture portanti in calcestruzzo armato prefabbricato, poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato in opera avente una superficie di mq. 2.284,, altezza netta sottotrave di mt. 6,50 in cui era alloggiato il forno di cottura dei laterizi del tipo a tunnel ed un piccolo silo per l'argilla pre-lavorata;
- * "A2" capannone formazione laterizi, adiacente al precedente, con identiche caratteristiche strutturali del precedente, avente una superficie di mq. 2.284, in cui trovavano alloggio le macchine di formazione dei laterizi, l'impianto di carico del materiale secco e l'impianto di scarico del materiale secco e l'officina di stabilimento;
- * "A3" capannone con identiche caratteristiche strutturali e posto a lato del precedente, avente una superficie di mq. 2.064, altezza netta sottotrave di mt. 6,50, in cui è ubicata una zona soppalcata destinata a celle di essiccazione del laterizio;
- * "A4" capannone con struttura portante in acciaio e copertura con travi reticolati, avente una superficie di mq. 293, altezza mt. 5,50, realizzato in prosecuzione al capannone essiccatoio, nel quale veniva effettuato la movimentazione ed il confezionamento in pacchi del laterizio cotto;
- * "A5" una costruzione - vecchia cabina elettrica - con struttura m. muratura di laterizio, sviluppatesi su due livelli di piano, di dimensioni di mq. 72,00, altezza utile di mt. 6,50, ove, al piano terra, erano ubicati i trasformatori dell'energia elettrica MT /BT ed i quadri di comando generale ed al piano primo erano ubicati i quadri di consegna dell'energia elettrica in MT;
- * "A6" ex locale "centrale termica", mono piano, prospettante ed a poca distanza del precedente, con le stesse caratteristiche costruttive, di mq. 106 ed altezza di mt. 4,00;
- * "A7" piccolo manufatto in muratura di mq. 25,00 ed altezza di mt. 3,50 destinato a locale lava filiere;

- * "A8" tettoia con struttura metallica, in elevazione, poggiante su plinti in cls. Armato in opera di altezza alla gronda di mt. 4,00 e superficie di mq. 606, destinata alla movimentazione dei carri forno vuoti;
- * "A9" capannone con struttura portante, in elevazione, in acciaio di altezza di mt. 6,00 e superficie di mq. 745, destinato a magazzino.
- * "B1" con strutture portanti in calcestruzzo armato prefabbricato, poggianti su fondazioni in calcestruzzo armato in opera avente una superficie di mq. 3.728, altezza alla gronda di mt. 6,50, nel quale avviene la produzione dei travetti precompressi e delle lastre;
- * "B2" una costruzione adiacente il predetto capannone, con struttura in muratura di laterizio, con superficie di mq. 83, altezza utile di mt. 3,50, utilizzata per i servizi di reparto e magazzino ricambi meccanici;
- * "B3" fabbricato con le stesse caratteristiche e dimensioni del precedente, ove sono ubicati il deposito dei lubrificanti ed il magazzino elettrico;
- * "B4" piccolo manufatto in muratura di mq. 26, ed altezza di mt. 3,50 ove sono ubicati i quadri di comando della centrale di betonaggio;
- "B6" "centrale termica" adiacente il capannone "B1", con struttura in muratura di laterizio, superficie di mq. 53, altezza utile di mt. 4,00, dove è collocata la caldaia per la produzione di acqua calda utilizzata per il riscaldamento delle piste durante la fase di "maturazione" dei manufatti in calcestruzzo armato;
- * "B7" un fabbricato mono-piano con le stesse caratteristiche costruttive del precedente con superficie di mq. 54, ed altezza utile di mt. 4,00 nel quale sono ubicati il laboratorio tecnologico con i macchinari per le prove di legge sui materiali e l'ufficio di reparto;
- * "C" una costruzione con struttura portante in muratura di laterizio, sviluppatesi su due livelli di piano, avente superficie di mq. 433, ed altezza utile di mt. 6,50, posto nelle immediate vicinanze dell'ingresso allo stabilimento, destinato, al piano terra, ad uffici e servizi degli operai ed al piano primo ad alloggio custode e foresteria; l'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, termico, idrico e sanitario, è in buono stato di manutenzione e realizzato con finiture di tipo comune;
- * "D" Tettoia metallica di superficie complessiva di mq. 375,00 destinata a parcheggio auto.

Lo stato di conservazione e manutenzione di tutti gli immobili, nel loro complesso è da definire scarso, poiché dismesso in abbandono. Per quanto concerne la staticità, non sono evidenti situazioni di rischio, certamente lo stato di abbandono potrebbe innescare stati di degrado che possono accelerare nel tempo.

L'area scoperta, non occupata dai corpi di fabbrica, adibita alla viabilità interna, a piazzali di manovra e di stoccaggio, è di circa mq. 44.600; questa risulta in parte asfaltata ed in parte brecciata.

Sull'area pertinenziale e sull'accesso ad essi, vi è la riserva il diritto di passaggio sulla parte di terreno locato alla conduttrice, per accedere con ogni mezzo a favore della ***.**

Concessioni edilizie e produttive:

- L.E. n.6/1970 rilasciata dal Comune di Lattarico a R.D.B. Sud Interbeton Spa;
- C.E. n. 3/1977 rilasciata dal Comune di Lattarico a R.D.B. Sud;
- C.E. n. 30/1989 rilasciata dal Comune di Lattarico a Ala R.D.B.;
- C.E. n. 7/1993 rilasciata dal Comune di Lattarico a R.D.B. Fantini s.r.l.
- Autorizzazione allo svolgimento dell'attività produttiva rilasciata dal Comune di Lattarico prot. 1019/1993 alla R.D.B. Fantini Srl,;
- Attestazione di non produzione di sostanze Inquinanti, rilasciata dal Come di Lattarico , prot. 915/93 alla R.D.B. Fantini Srl.

Atti di provenienza:

- atto per notar Di Bitonto del 30.6.1992, rep. 38406, trascritto il 5.8.1992 al n. 14805 R.P., in favore della *****.
- atto notar Di Bitonto del 14.12.2000, rep. 50172, non trascritto, ma registrato a Foggia il 28.12.2000 al n. 523, cambio ragione sociale dalla *****. In favore della *****.
- atto di permuta per notar Branca del 24.5.2005, rep. 101212, trascritto 20.6.2005 al n. 11986 R.P., in favore della *****. le p.lle 414, 417 e 419 del foglio 14, che in parte, nel 2009, sono state accorpate alla p.lla 457.

Altri atti:

- in data 14 luglio 2008 con atto autenticato nelle firme dal notaio Orfina Scrocco di Lucera, rep. 48.309 racc. 21.386, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 25 luglio 2008 ai nn. 24710/17588, la societa' "***** s.r.l." concedeva in locazione alla societa' "*****", la piena ed esclusiva proprieta' del terreno con destinazione industriale sito in agro di lattarico (cs), localita' "finita", esteso circa mq. 71.024 identificato nel n.c.t. al foglio 14 p.lle 212; 329; 414, 417; 435; 437; 439; 441; 442 e di un fabbricato pluripiano, destinato ad uffici e foresteria, insistente sulla particella 74 del summenzionato foglio n. 14. Le p.lle successivamente sono state fuse nella p.lla 458.
- atto di locazione ultranovennale per notar Scrocco del 7.5.2009, rep. 49559, trascritto il 1.6.2009 al n. 10742 R.P., in favore della ***** , con il quale si estende la locazione di parte del piazzale della p.lla 457 per una estensione di mq. 23.200, oltre al piano terra della palazzina, destinato ad uffici. Nell'atto si precisa che la proprietaria si riserva il diritto di passaggio sulla parte di terreno locato alla conduttrice, per accedere con ogni mezzo.

Gravami:

- ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, nn. 2126 R.P. e 24907 R.G. del 05.10.2012, a favore della ***** con sede in Milano c.f. 00776620155 e contro la ***** per € 750.000 a garanzia di € 588.614,27.
- decreto di fallimento del 14.7.2017, trascritto il 25.8.2017 al n. 10170 R.P.

Sull'area pertinenziale e sull'accesso ad essi, vi è la riserva il diritto di passaggio sulla parte di terreno locato alla conduttrice, per accedere con ogni mezzo a favore della ***.**

Il valore

La stima aziendale, nel suo complesso, è stata opportunamente distinta in due parti. La prima parte riguarda la valutazione dell'opificio con i fabbricati e l'area pertinenziale; la seconda, la valutazione del fondo agricolo.

Allo stato attuale, l'opificio industriale non è in grado di produrre, gli impianti sono in disuso e non più commercializzabili.

Per quanto riguarda i fabbricati, lo scrivente tiene conto dello stato di degrado e della specificità delle strutture; queste non sono facilmente riutilizzabili per attività diverse da quelle per cui sono state concepite.

La ristrutturazione e la messa a norma, potrebbe costare più della demolizione e ricostruzione.

L'interesse commerciale di questi immobili è basso, anche per la distanza dai paesi limitrofi.

La distribuzione abitativa e commerciale in questa zona è molto rada, la densità molto bassa.

Considerando che i suoli ricadono in zona P.I.P., è più probabile che l'interesse possa venire da chi intende demolire e ricostruire oppure utilizzare i capannoni come depositi.

In questa circostanza comunque bisogna tener conto della adiacenza con altro opificio che in qualche modo vincola le possibilità di utilizzo anche per il contratto di fitto e la servitù di passaggio insistente sull'area scoperta.

Inoltre si fa rilevare che alcuni capannoni hanno copertura con lastre di Eternit, sostanza pericolosa per la salute e che per legge devono essere rimosse e smaltite o sigillate, con costi elevati, a mezzo di imprese che operano del settore specifico, da scegliere tra quelli iscritti in una speciale sezione dell'Albo nazionale delle imprese esercenti servizi di smaltimento dei rifiuti classificati speciali, tossici e nocivi.

Il costo di smaltimento di questa tipologia di coperture da eseguire su immobili industriali, posti in aree che consentono agevolmente il carico del prodotto inquinante sui mezzi di trasporto, risulta

essere pari a €. 15,00/mq. Per smaltire l'eternit presente nell'opificio, è preventivabile un costo di circa 110.000 €.

Gli impianti e i macchinari aziendali presenti nei capannoni, sono fermi. Lo stato di abbandono potrebbe aver inciso sulla efficacia funzionale. La rimessa in funzione degli impianti potrebbe essere costosa e poco efficace per mettere a reddito utile l'azienda.

Gli impianti e i macchinari aziendali presenti nei capannoni, considerata la specificità degli stessi e del poco interesse commerciale, vengono considerati nell'insieme della struttura.

Per quanto esposto, considerata anche l'estensione dell'area e le ampie superfici dei fabbricati che limitano notevolmente l'interesse di mercato, il valore attribuibile all'opificio è il seguente:

descrizione	mq.	€/mq.	€ tot
capannone	8.120	70	568.400
capannone	4.350	60	261.000
palazzina uffici	860	100	86.000
tettoia	243	25	6.075
tettoia	83	25	2.075
piazzale	31.417	10	314.170
			1.237.720

L'opificio nel suo insieme (fabbricati e area circostante compreso le attrezzature ancora presenti), vale € 1.237.000,00.

LOTTO A2

Terreno agricolo utilizzato come piazzale per i mezzi che trasportavano l'argilla per l'approvvigionamento dell'azienda. I terreni sono compresi dal vigente PRG del Comune di Lattarico, in zona agricola ed occupano complessivamente la estensione di Ha. 03.56.00 e sono censiti nel Comune di Lattarico al foglio 10, p.lle 95, 96, 97.

Il fondo dista circa 5 km. dall'opificio descritto in precedenza e circa 2 km. da Lattarico.

Titoli ed atti

- atto per notar Di Bitonto del 30.6.1992, rep. 38406, trascritto il 5.8.1992 al n. 14805 R.P., in favore della *****.

- atto per notar Di Bitonto del 14.12.2000, rep. 50172, non trascritto, ma registrato a Foggia il 28.12.2000 al n. 523, per cambio ragione sociale dalla *****. In favore della *****.

Per questo lotto, si deve considerare la stima dei terreni agricoli.

Il valore venale di terreni destinati alla coltivazione agricola, considerando che non tutta la superficie è immediatamente coltivabile ma in parte dovrà essere liberata dal pietrame, dissodata, lavorata profondamente e livellata, può essere valutata a circa 8.000,00 €/Ha, pari a €. 28.500,00.

Il terreno in Lattarico vale € 28.500,00.

Riassunto valori:

BRINDISI Impianto industriale			(lotto B)
Foglio	Particella	Sub	cat.
112	108	1	D/1
112	114	1	
112	115	1	
112	108	2	A/4
112	108	3	A/4
112	108	4	A/4
112	108	5	A/4
112	108	6	A/4
112	108	7	A/4
112	114	3	F/4
112	114	4	F/1
112	114	2	A/3

valore € 832.000,00

Montemesola (TA) Impianto industriale			(lotto C1)
Foglio	Particella	Sub	cat.
6	618	2	A/3
6	618	3	A/3
6	618	4	A/3
6	618	5	A/3
6	17	1	D/1
6	618	6	

valore € 1.245.680,00

Montemesola (TA) cava esaurita		(lotto C3)
Foglio	Particella	
	59, 68, 69, 71, 74, 76, 86, 117, 130, 131, 132, 149, 159, 160, 172 e	
8	175	
10	3, 8, 9, 11, 13, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 247, 25, 26, 114	
11	486, 487	
valore €	87.000,00	

**LATTARICO (CS) Impianto
industriale**

Foglio	Particella	Sub	(lotto A1) cat.
14	457	1	D/7
14	457	2	F/5
14	457	3	F/5

valore € 1.237.000,00

**LATTARICO (CS)
terreno**

Foglio	Particella	(lotto A2)
10	95, 96, 97	

valore € 28.500,00

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 30.10.2018

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)