

NICOLA IUNGO

Ingegnere

**Tribunale di Foggia
Sezione Fallimentare
Pratica n. 10/2009**

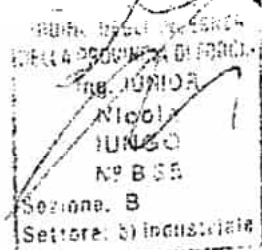
Giudice Delegato: Dott. Roberto Gentile

Relazione di stima di opificio della società [REDACTED]

Il sottoscritto Iungo Nicola, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Foggia al n° B35 e con studio tecnico in Viale Terminillo, 6 tel. 347.1373786, e-mail: iungonicola@alice.it, in riferimento all'oggetto,

- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo.
- eseguite le necessarie visure presso i competenti uffici provinciali di Foggia

Rassegna la seguente relazione di stima sul valore dell'opificio.



STRUTTURA DEL PLICO DI RELAZIONE

- RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI COSTRUITI

- RELAZIONE DI STIMA SOLO PARTE IMPIANTISTICA

- TOTALE VALORE DI STIMA DELL'INTERO OPIFICIO

- STIMA VALORE DEL SUOLO SECONDO COEFFICIENTI PRG

ORDINE DEL
DELLA REGIONE
di UNICO
N° 246
Sezione B
Settore di industriale

NICOLA IUNGO

Ingegnere

**Tribunale di Foggia
Sezione Fallimentare
Pratica n. 10/2009**

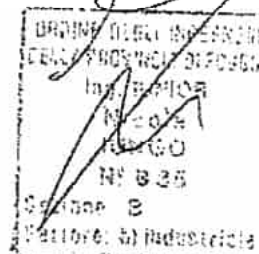
Giudice Delegato: Dott. Roberto Gentile

Relazione di stima beni immobili costruiti facenti parte di opificio della [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Iungo Nicola, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Foggia al n° B35 e con studio tecnico in Viale Terminillo, 6 tel. 347.1373786, e-mail: iungonicola@alice.it, in riferimento all'oggetto,

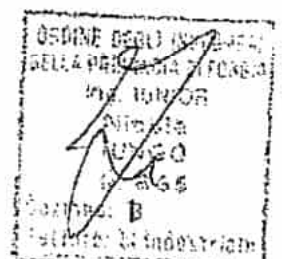
- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo.
- eseguite le necessarie visure presso i competenti uffici provinciali di Foggia

Rassegna la seguente relazione di stima sul valore dei beni immobili costruiti.



Sommario

A) Premessa.....	2
B) Identificazione dell'immobile.....	2
C) Dati catastali.....	2
D) Autorizzazioni urbanistiche.....	3
E) Beni immobili costruiti.....	3
F) Situazione urbanistica del complesso immobiliare	48
G) Valutazione del complesso immobiliare.....	49



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
(Beni immobili costruiti)

A) Premessa

Relazione tecnico-estimativa dei beni immobili costruiti (comprensivi di quelli di assoluto asservimento all'impiantistica) redatta a seguito del Fallimento della [REDACTED]

- Tribunale di Foggia.

Il sottoscritto Nicola Iungo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° B35, e con studio tecnico in Cerignola alla Via dei Mille n. 16, dopo aver eseguito i sopralluoghi e le necessarie indagini presso i competenti Uffici, relaziona quanto segue.

B) Identificazione dell'immobile

Il cespite immobiliare di cui appresso è un opificio industriale, destinato alla produzione di alcol, materie tartariche, vinaccioli, derivati vinicoli e prodotti affini. Nello specifico trattasi di una distilleria il cui complesso è composto da terreni e fabbricati, il tutto ubicato nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Curiel n. 9/11. Lo stabilimento ha un ingresso carraio ed un ingresso pedonale dalla palazzina uffici da Via Curiel, un ingresso secondario carraio da Via Menabrea sul fronte prospiciente la linea ferroviaria. Il sito sul quale insiste il complesso industriale si configura con una sagoma irregolare ed ha una superficie di mq. 14.624. L'intera area della distilleria è completamente recintata per parte in muratura di laterizio e tufo e parte in blocchetti di cemento.

C) Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U./N.C.T. di San Severo (FG) così come segue:

Partita n° 19879 del N.C.T.



- Foglio 63 - Part. n. 59 - Sup. ha 0.44.07 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^ - R.D. € 136,56 - R.A. € 68,28
- Foglio 63 - Part. n. 756 - Sup. ha 0.00.88 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^ - R.D. € 2,73 - R.A. € 1,36
- Foglio 63 - Part. n. 148 - Sup. ha 0.15.02 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^ - R.D. € 46,54 - R.A. € 23,27
- Foglio 63 - Part. n. 166 - Sup. ha 0.16.00 - Q. C. sem. ar. - Cl. 1^ - R.D. € 11,57 - R.A. € 5,78

Partita n° 1 del N.C.E.U.

- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 1 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2^ - Vani 5 - Piano P1 - R. € 426,08
- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 2 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2^ - Vani 4,5 - Piano PT - R. € 383,47
- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 18/19/20/21/22/23/24 - Z.C. 1 - Cat. D/1 - Piano PT - R. € 31.297,29

D) Autorizzazioni urbanistiche

L'immobile oggetto di stima risulta edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

E) Beni immobili costruiti

1) FABBRICATO PER UFFICI, LABORATORIO ED ABITAZIONE

1.a) Descrizione

Fabbricato per uffici, laboratorio ed abitazione (Foto 1), ubicato all'ingresso del complesso industriale, composto da un piano cantinato (ad uso deposito), piano rialzato (ad uso uffici e deposito) e primo piano (abitazione), il tutto avente sagoma trapezoidale che si sviluppa su una superficie di mq. 370 circa a piano.



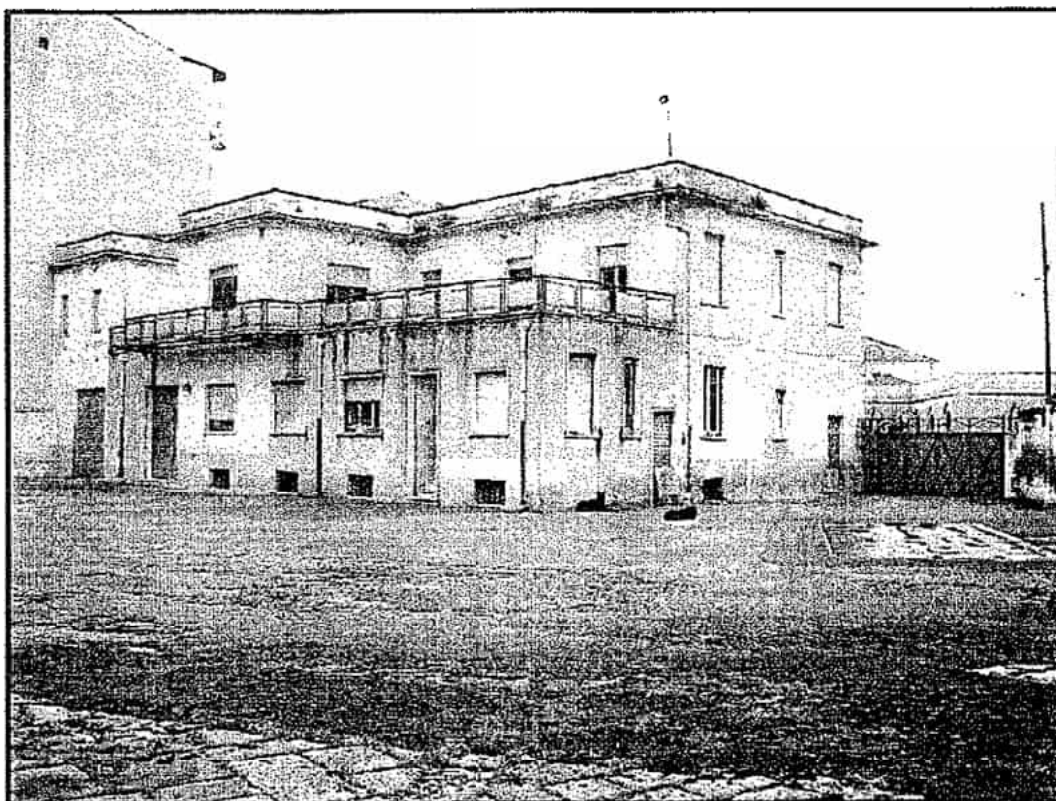


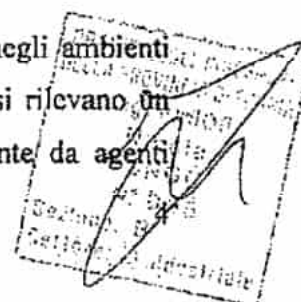
Foto 1

L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato, tompagnature e tramezzi divisorii in laterizio. Il rivestimento esterno è con intonaco a civile tinteggiato. La copertura è del tipo piano con lastrico solare e balconi e terrazzo praticabile al primo piano dove è presente l'abitazione.

Gli infissi esterni sono in legno con scuri ad avvolgibili pure in legno. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in cemento al piano cantinato, mentre al piano rialzato e al primo piano il pavimento è di marmittoni di graniglia in diversi colori, così come su balconi e terrazzo. Sempre all'interno, il rivestimento è con intonaco a civile tinteggiato, carta da parati, piastrelle di ceramica monocottura nei bagni e cucina. I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina porcellanato e rubinetteria in acciaio inox. La palazzina è dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario. Sono presenti le canalizzazioni per la televisione ed il telefono.

1.b) Stato di conservazione

L'immobile per quanto presenti finiture complete sia all'esterno che negli ambienti interni non si presenta in condizioni buone. All'esterno (Foto 2-3-4), si rilevano un notevole distacco dell'intonaco di rivestimento causato presumibilmente da agenti



climatici e da una mancata manutenzione generale, tali da mettere in evidenza la struttura sottostante con conseguente danneggiamento di queste parti. Inoltre, si evidenzia la presenza di efflorescenze che contribuiscono a deteriorare la struttura.

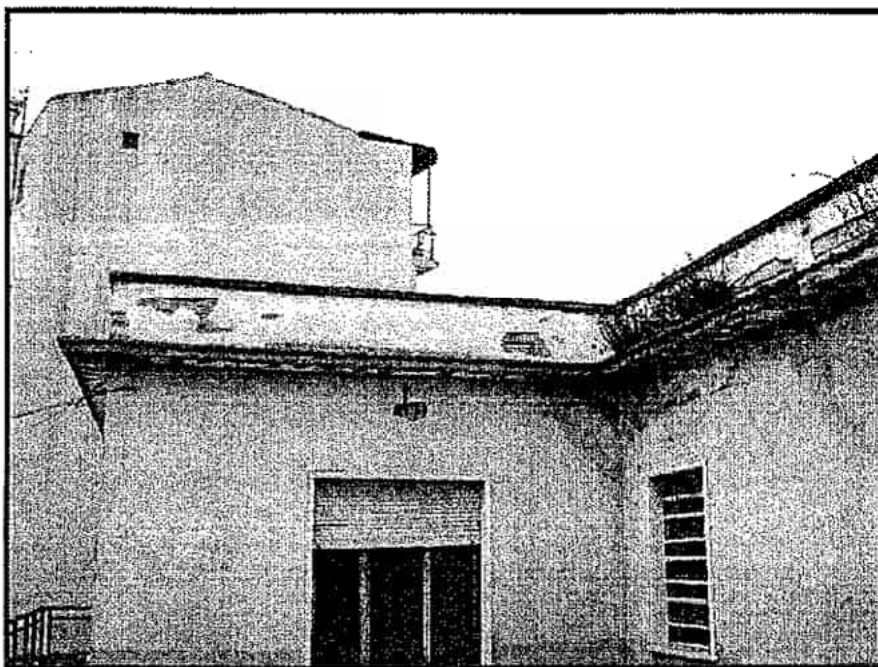


Foto 2

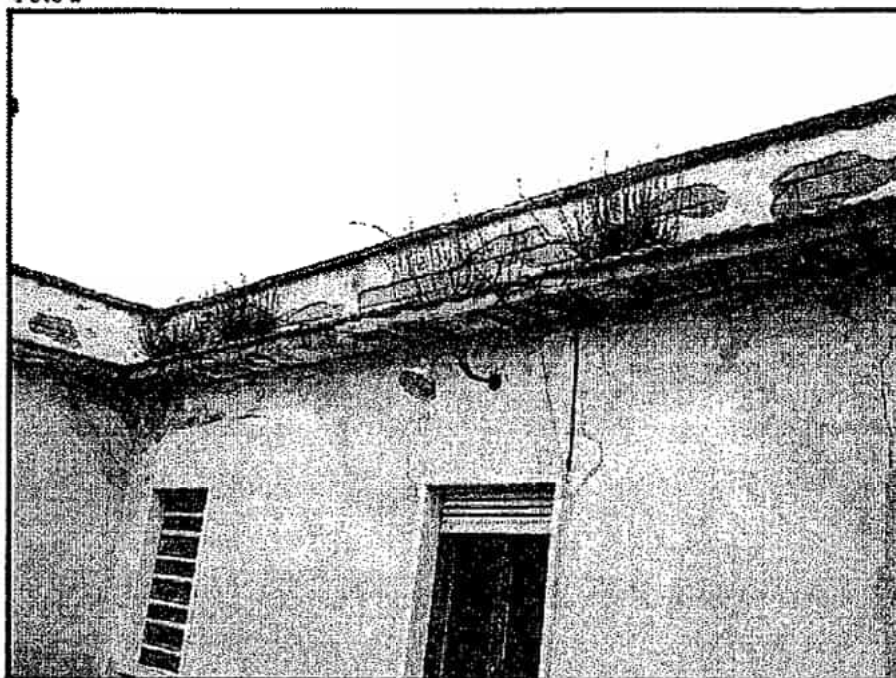


Foto 3



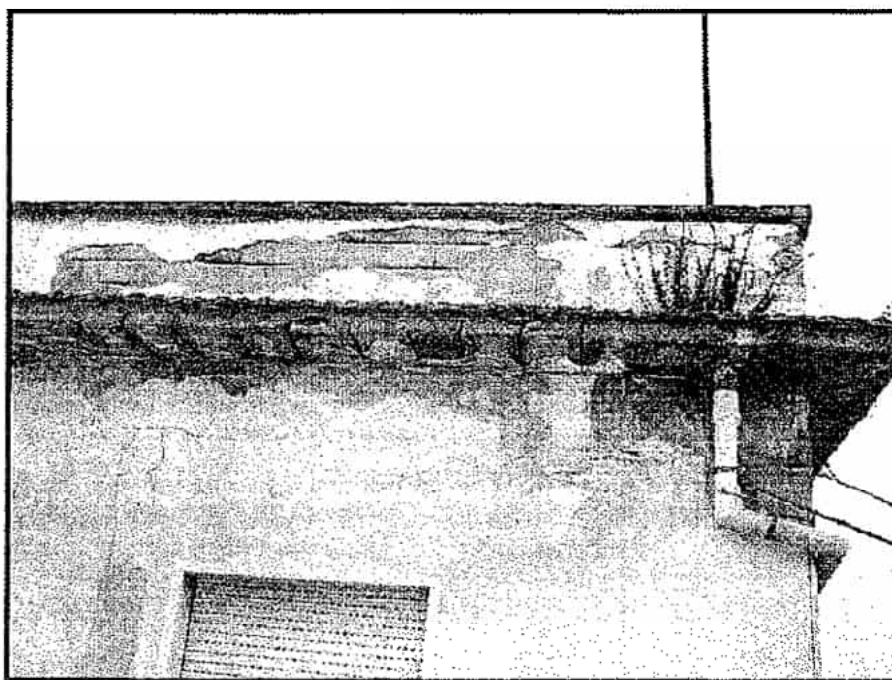


Foto 4

All'interno, partendo dal piano cantinato (Foto 5-6), si nota che l'intonaco di rivestimento soprattutto nella parte bassa è deteriorato, per la presenza di umidità da risalita capillare. Si nota la giacenza disordinata di materiale di vario tipo.



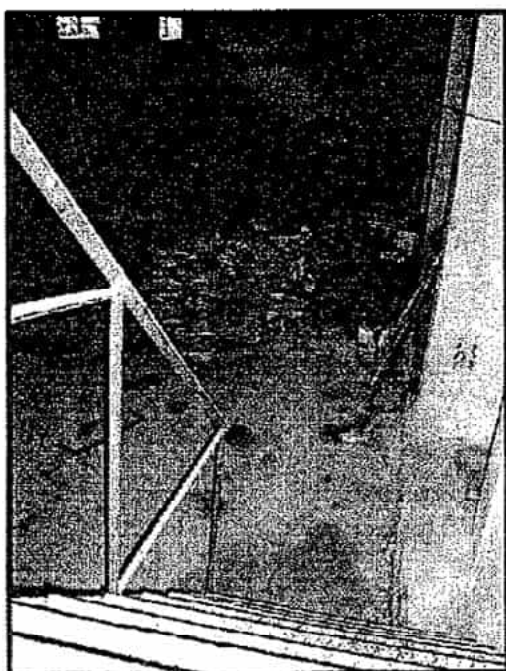


Foto 5



Foto 6

Al piano rialzato nei locali degli uffici (Foto 7-8-9-10) gli ambienti sono in condizioni discrete con pareti intonacate e tinteggiate in condizioni di vivibilità.



Foto 7



Foto 8

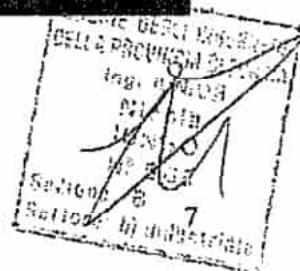




Foto 9

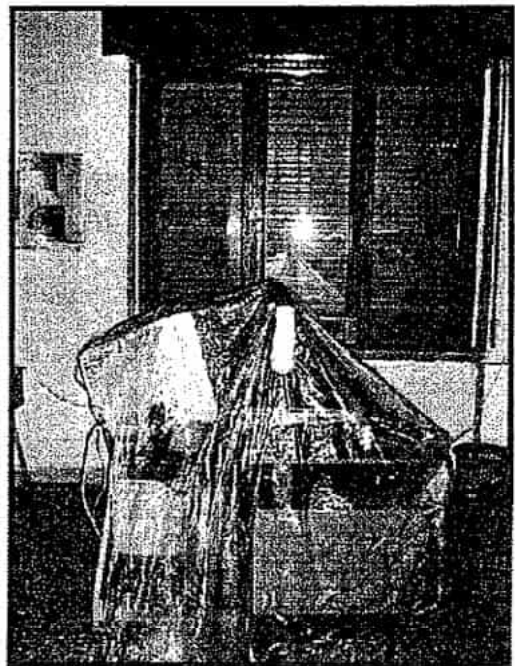


Foto 10

Al primo piano vi è l'abitazione che si presenta in pessime condizioni (Foto 11-12-13-14-15-16-17). Si evidenziano importanti esfoliazioni della pittura di finitura delle pareti e scollamento dell'intonaco di rivestimento in alcuni punti in maniera importante, presumibilmente a causa di una mancata aerazione dei locali che verosimilmente sono inutilizzati da diverso tempo e, da una manutenzione generale del tutto latitante.





Foto 11



Foto 12

Anche in questo caso il distacco di pezzi di intonaco ha messo in evidenza la struttura sottostante ed un po' ovunque si notano chiazze di umidità in parte asciugate ed in parte ancora impregnate. Risultano pessime le condizioni igienico sanitarie di tutta la casa.

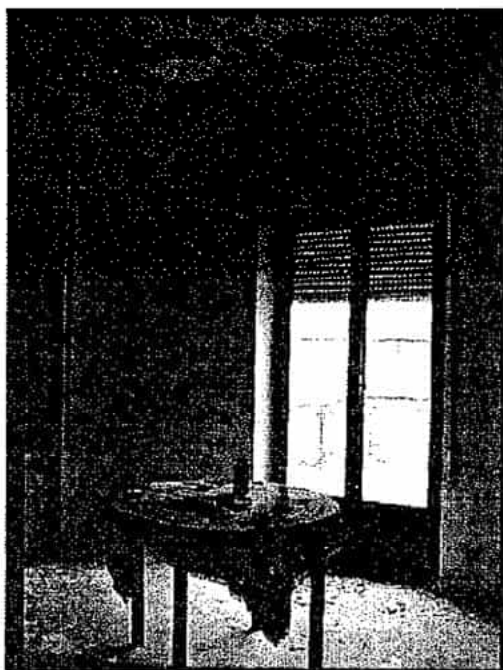


Foto 13



Foto 14

9
S. 11/12/09
S. 11/12/09



Foto 15



Foto 16

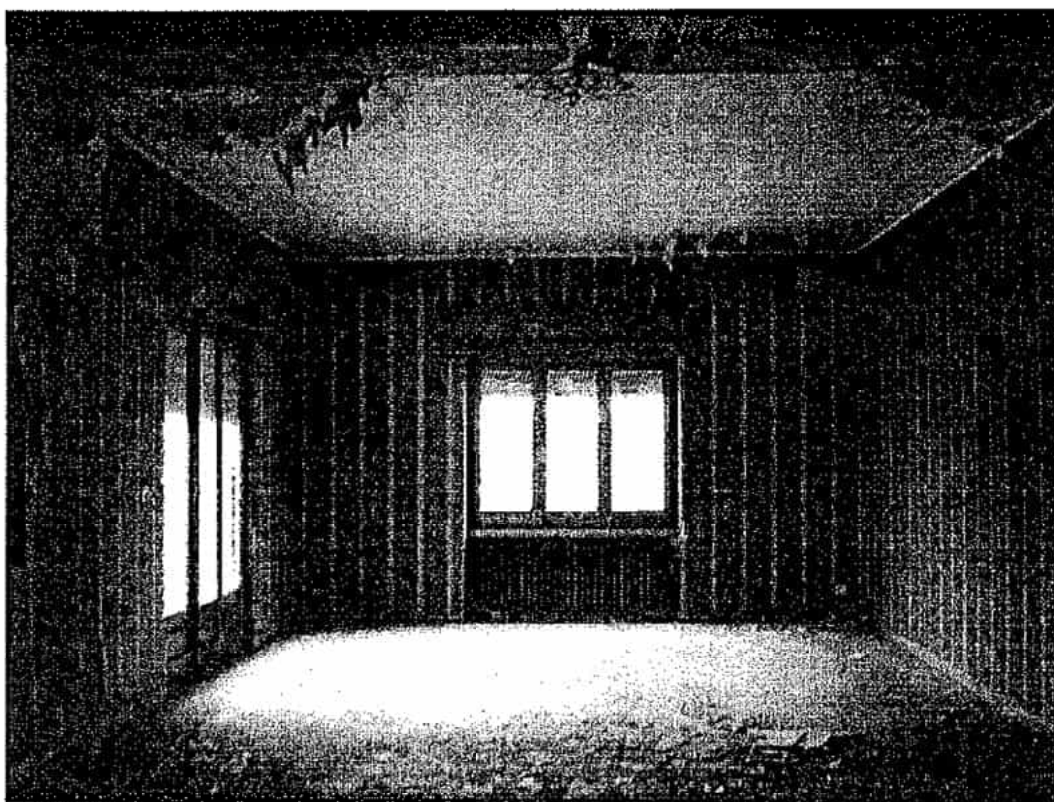


Foto 17





Foto 18



Foto 19

2) FABBRICATO PER CONTROLLO PESA A BILICO

2.a) Descrizione

Piccolo fabbricato di forma rettangolare di circa mq. 6 (Foto 20-21), costruito in muratura portante di laterizio da fornace è intonacato e tinteggiato sia all'esterno sia all'interno; dotato di impianto elettrico ed infissi in ferro. Il pavimento è in cemento. Ubicato all'ingresso del complesso industriale, a sinistra entrando, impiegato come vano dove effettuare il controllo della pesa a bilico.

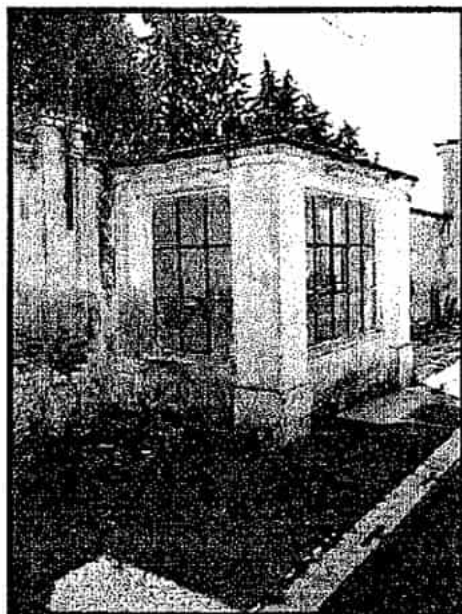


Foto 20

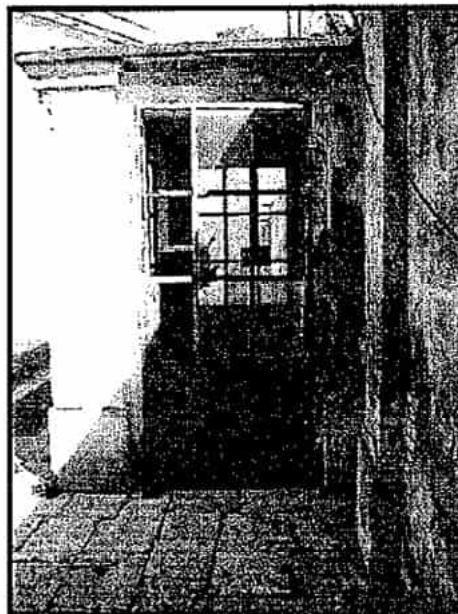


Foto 21

2.b) Stato di conservazione



Questa piccola costruzione si presenta con qualche problema di deterioramento delle pareti relativamente all'intonaco ed alla pittura. Gli infissi in ferro sono ossidati in buona parte e la vernice è deteriorata; i cristalli sono quasi tutti infranti.

3) FABBRICATO UFFICI GUARDIA DI FINANZA E CABINE DI TRASFORMAZIONE ENERGIA ELETTRICA

3.a) Descrizione

Fabbricato la cui forma è la sommatoria di un rettangolo ed un trapezio avente una superficie complessiva di circa mq. 75 (Foto 22-24), adibito ad ufficio per l'attività di controllo della Guardia di Finanza (Foto 25) sui prodotti alcolici e sede delle cabine di trasformazione elettrica (Foto 23-26). L'edificio in muratura portante di laterizio da fornace è ubicato sul medesimo lato ed a seguire del gabbiotto per il controllo della pesa a bilico di cui al punto 2).

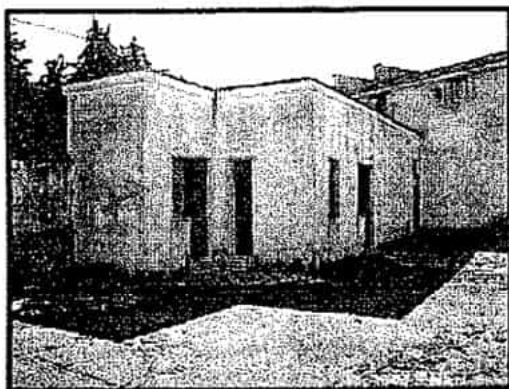


Foto 22

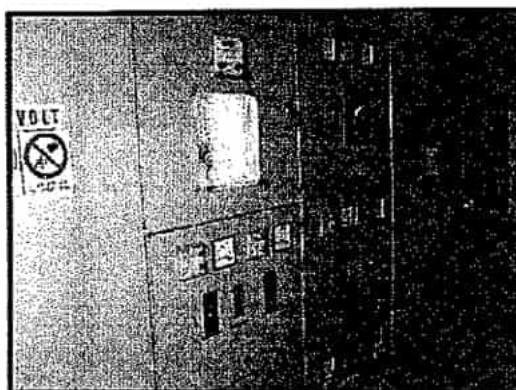


Foto 23



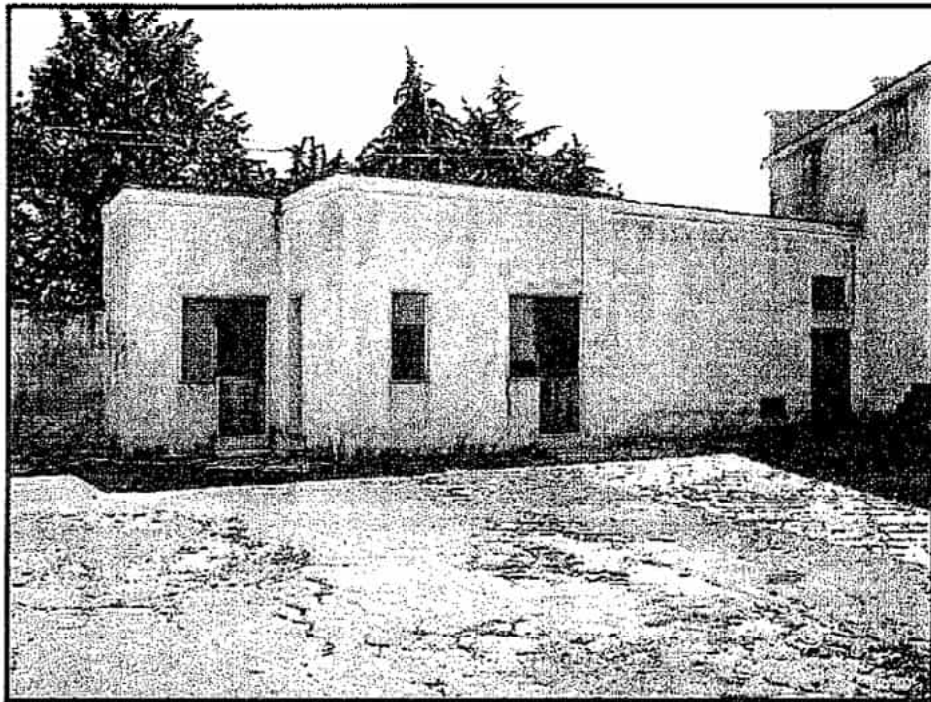


Foto 24

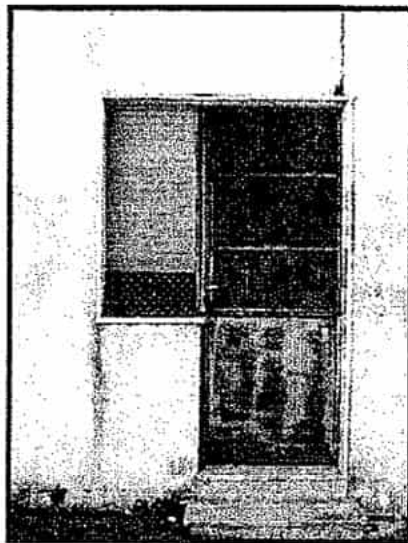


Foto 25



Foto 26

Questo edificio si presenta intonacato e tinteggiato sia all'esterno sia all'interno; dotato di impianto elettrico, infissi in ferro ed avvolgibili in PVC. Il pavimento è in marmette di graniglia.

3.b) Stato di conservazione

Lo stato in cui si presenta questo fabbricato è discreto, benché necessiterebbe di una tinteggiatura sia all'interno che all'esterno.



4) CAPANNONE DEPOSITO MATERIE PRIME

4.a) Descrizione

Capannone di forma rettangolare di circa mq. 165 (Foto 27), con copertura a botte (h.max ml.7,55), avente n. 4 vasche interrate in cls. armato, adibito a deposito materie prime, costruito in muratura portante di laterizio da fornace è intonacato e tinteggiato sia all'esterno sia all'interno; dotato di impianto elettrico, tettoia antistante in metallo, infissi in ferro, pavimento in cemento. E' posizionato di fronte alla palazzina abitazione.

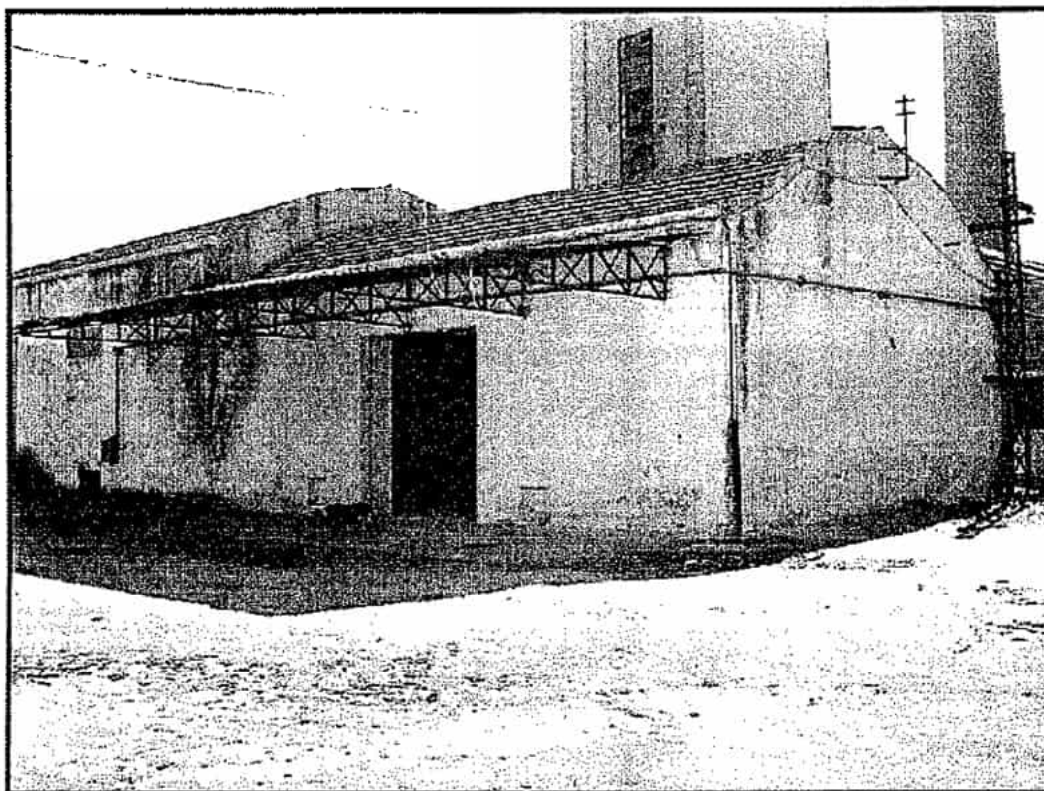


Foto 27

4.b) Stato di conservazione

Il capannone si presenta abbastanza deteriorato soprattutto all'interno (Foto 28-29), dove si rilevano condizioni di notevole degrado delle pareti, ed anche all'esterno la situazione degli intonaci non è delle migliori (Foto 30-31). Il pavimento in cemento è scorticato.





Foto 28

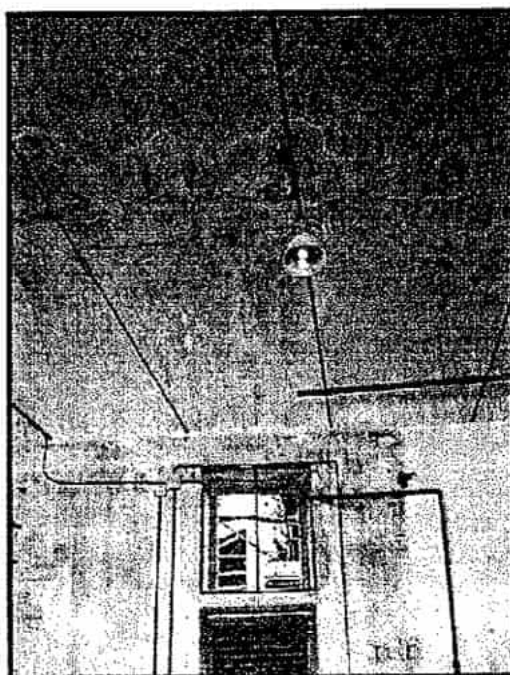


Foto 29

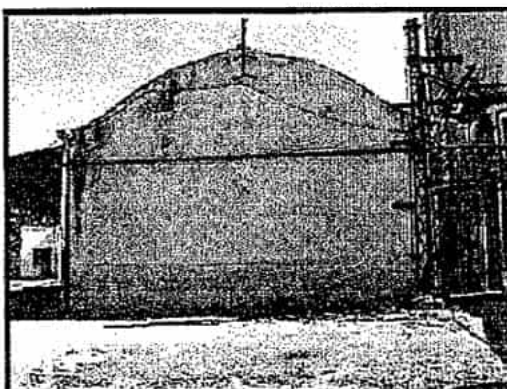


Foto 30

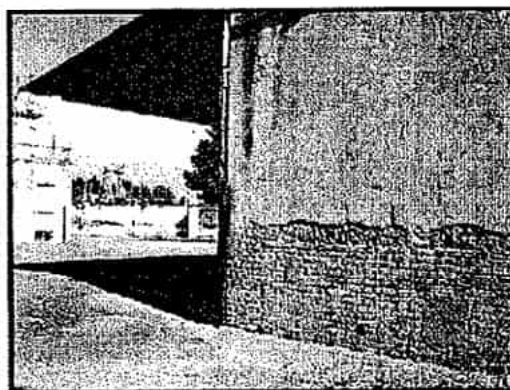


Foto 31

5) CAPANNONE MAGAZZINO INVECCHIAMENTO

5.a) Descrizione

Capannone di forma trapezoidale di circa mq. 310 (Foto 32), con copertura a botte (h.max ml.8,70), costituito da un piano cantinato e da un piano rialzato adibito a magazzino invecchiamento, costruito in muratura portante di laterizio da fornace.



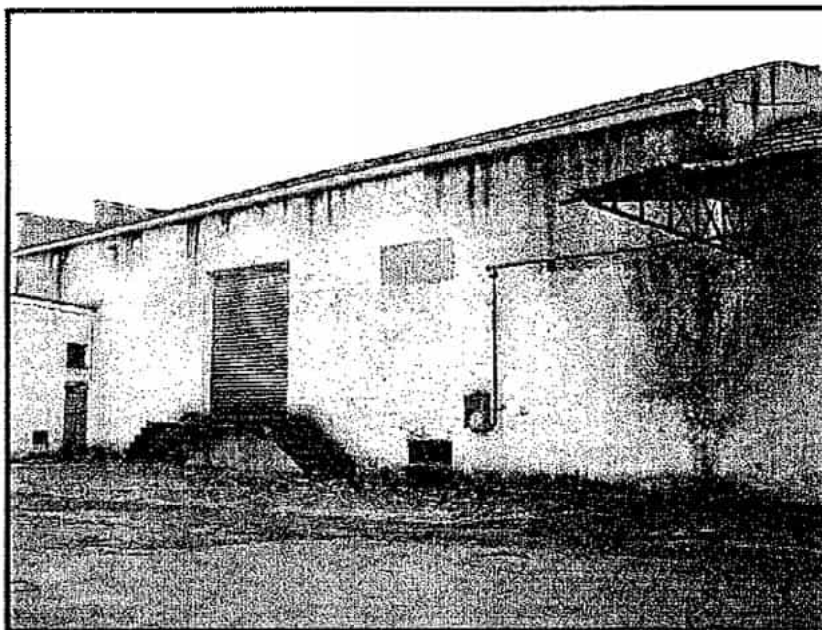


Foto 32

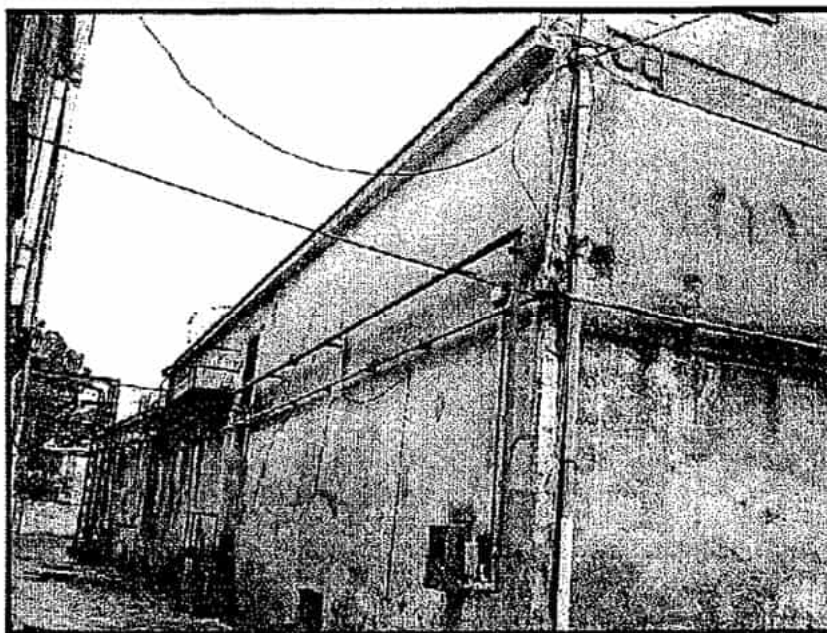
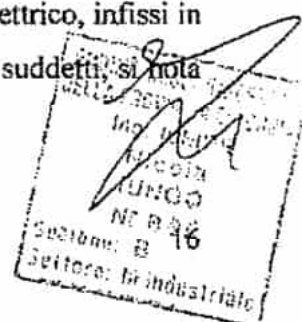


Foto 33

All'esterno il fabbricato è intonacato a rustico e tinteggiato sul fronte prospiciente il piazzale d'ingresso, mentre sul fronte interno è intonacato a civile e tinteggiato (Foto 3). All'interno è intonacato a civile e tinteggiato; dotato di impianto elettrico, infissi in metallo del tipo ad avvolgibile, pavimento in cemento. Sui due fronti suddetti, si nota la presenza, rispettivamente, di n.2 (due) manichette antincendio.



5.b) Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta all'esterno non in condizioni sufficientemente soddisfacenti. In prossimità della parete esterna prospiciente il piazzale d'ingresso sono presenti macchie di colore nero tipiche da gocciolatura (Foto 30), segno che indica le cattive condizioni in cui sono le grondaie. Sull'altra facciata, quella interna, l'intonaco è in parte scollato ed ammalorato un po' dappertutto.

6) FABBRICATO CON TORRE DI DISTILLAZIONE

6.a) Descrizione

Edificio di forma rettangolare che si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 330. L'edificio include: torre di distillazione con annessa sala misuratori; sala accertamenti; servizi operai; locali vari (Foto 34-35).



Foto 34

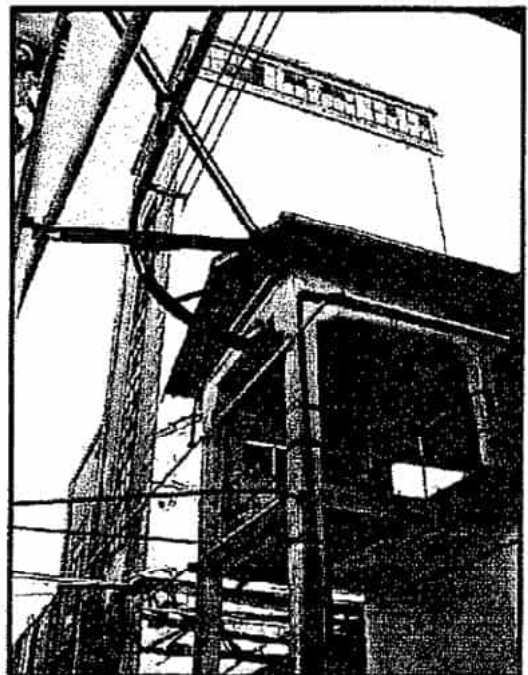
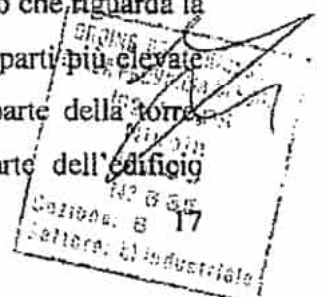


Foto 35

La struttura è in muratura portante di laterizio da fornace e tufo per ciò che riguarda la parte di costruzione più bassa, con copertura a botte. Mentre, per le parti più elevate del fabbricato è realizzata in cls. armato con solaio piano. Nella parte della torre l'altezza max. è di circa ml.25,00 circa, mentre nella restante parte dell'edificio



l'altezza è di ml. 7,50 circa. All'esterno il fabbricato è intonacato a civile e tinteggiato (Foto 36-37). All'interno è intonacato a civile e tinteggiato; dotato di impianto elettrico, infissi in ferro a battente e del tipo ad avvolgibile, oltreché infissi in legno per finestre e porte finestre. Il pavimento è in cemento.

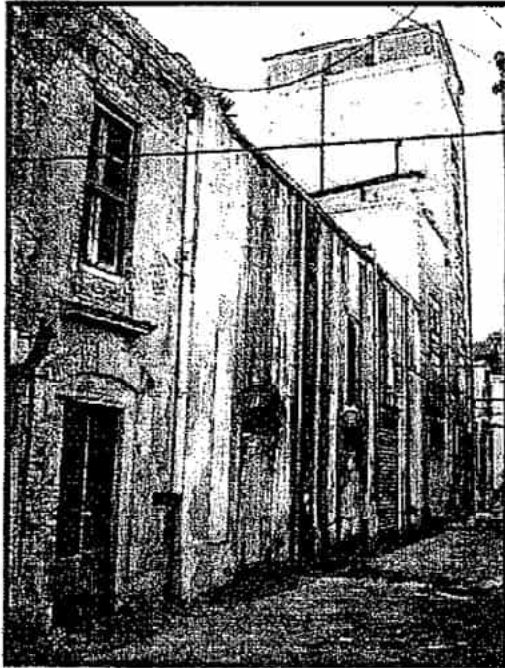


Foto 36

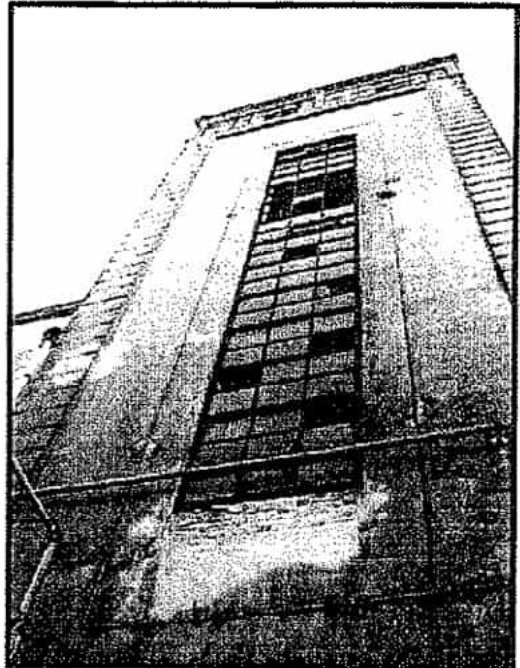


Foto 37

6.b) Stato di conservazione

Il fabbricato si presenta all'esterno in condizioni non buone. Sulle facciate l'intonaco è per buona parte scollato al punto da mostrare la sottostante struttura in laterizio (Foto 38-39), e per le parti residue rimaste risulta fortemente degradato con presenza di efflorescenze. Gli infissi in ferro a battente e del tipo ad avvolgibile sono ossidati, e gli infissi in legno delle finestre e porte finestre sono deteriorati e privi dei cristalli. La parte riguardante la torre di distillazione mostra problemi di intonaco deteriorato all'esterno ed anche all'interno, dove si rilevano, nella parte più alta, in corrispondenza delle finestre a nastro i cui vetri sono quasi tutti rotti, una situazione di scollamento totale di buona parte dell'intonaco che mette in evidenza la struttura in cls. armato, si notano, infatti, i ferri di armatura in avanzato stato di ossidazione (Foto 40-41), oltreché deterioramento delle pareti anche nelle restanti parti, presumibilmente



a causa dell'attività sviluppata in questo locale con forti produzioni di vapore a temperature elevate.

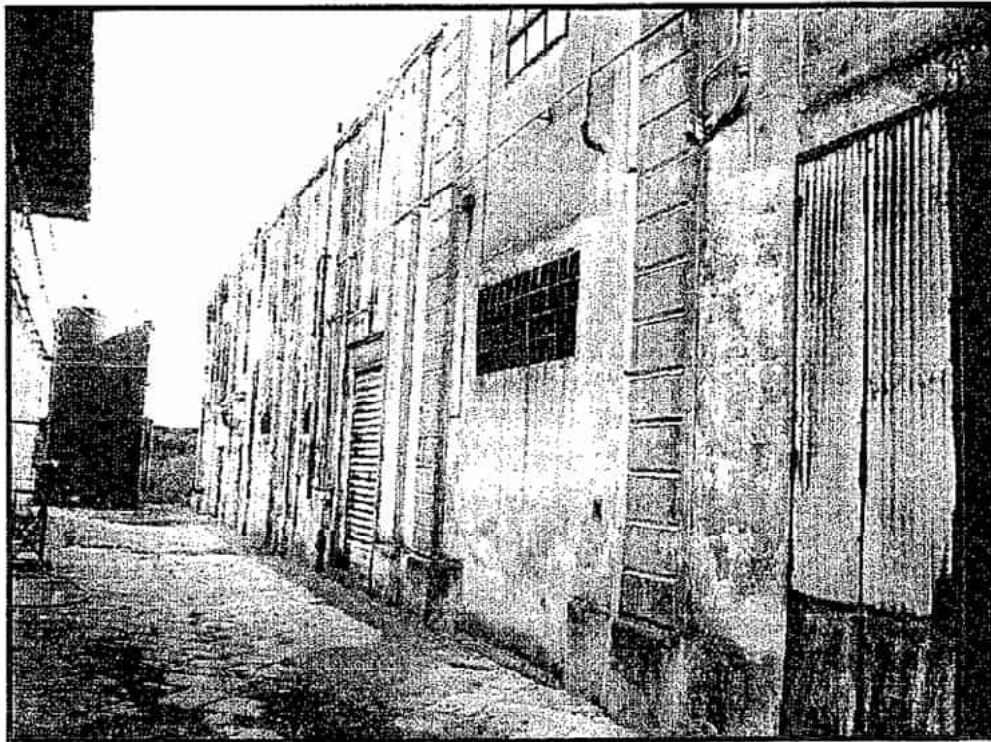


Foto 38



VE S...
PROD...
1990
LOND...
NS...
Settim. 20
Settim. brind.../...

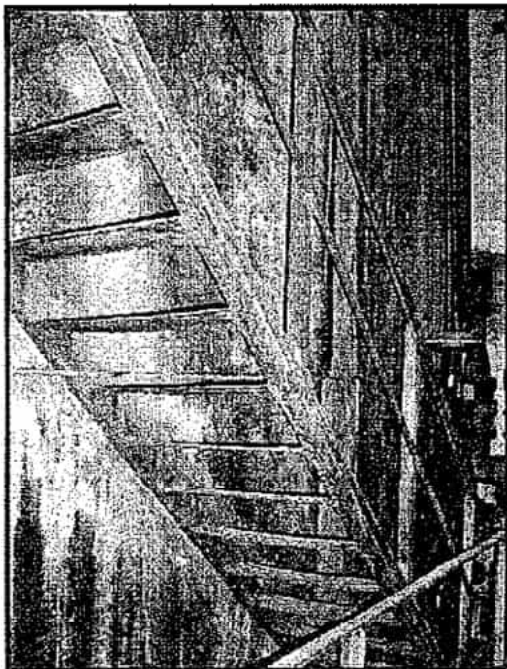


Foto 42

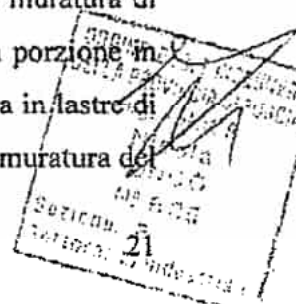


Foto 43

7) CAPANNONE CENTRALI TERMICHE E DEPURAZIONE ACQUE

7.a) Descrizione

Capannone di forma rettangolare che si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 460 e comprende due centrali termiche (caldaie), l'impianto di depurazione delle acque, un locale indicato sulle mappe come vecchia cabina elettrica, utilizzata prima dell'ubicazione di questa nei locali di cui al punto 3). Il capannone è adiacente al fabbricato di cui al punto 6), del quale condivide solo fisicamente, ma non strutturalmente una parete (Foto 47). Il prospetto prospiciente il piazzale interno, lato ferrovia, si presenta a fronte aperto senza muratura di tompagno per esigenze correlate all'attività ivi svolta (Foto 44). La struttura è costituita da una parte in muratura di laterizio da fornace e tufo (Foto 46-48) con copertura a botte, e da una porzione in ferro con pilastri e travi reticolari curvilinee che sostengono una copertura in lastre di cemento-amianto (Foto 49). L'altezza max. è di circa ml.9,00. Le parti in muratura del



fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate. All'interno è intonacato a civile e tinteggiato; dotato di impianto elettrico. Il pavimento è in cemento.

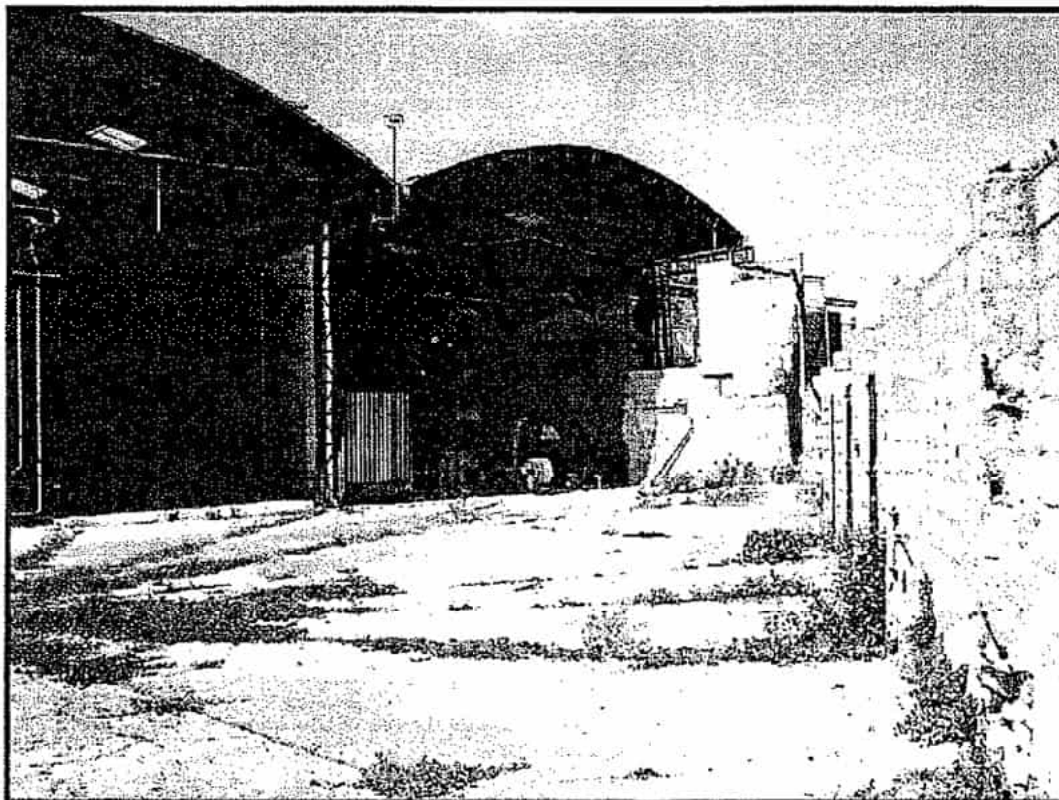


Foto 44

SPED. PER A. POST. 10/01/2009
BOLOGNA PROV. BOLOGNA
ING. MARCO
N° 835
Sezione 2 22
Servizio di industria

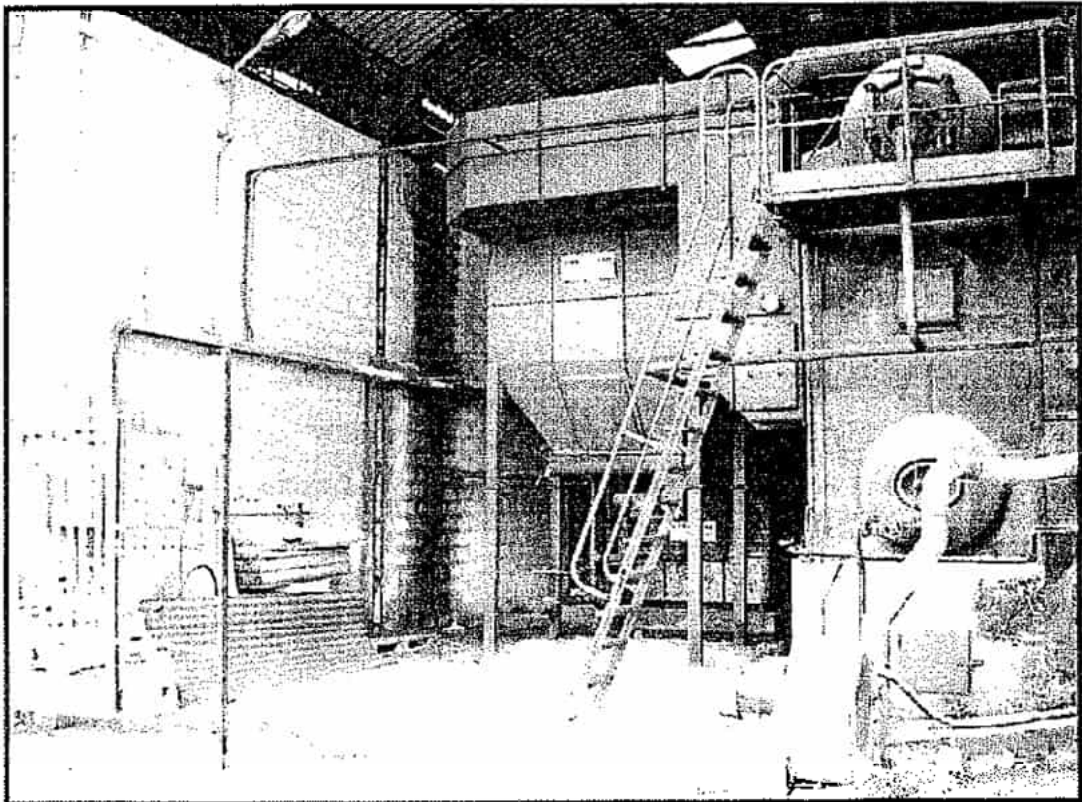


Foto 45

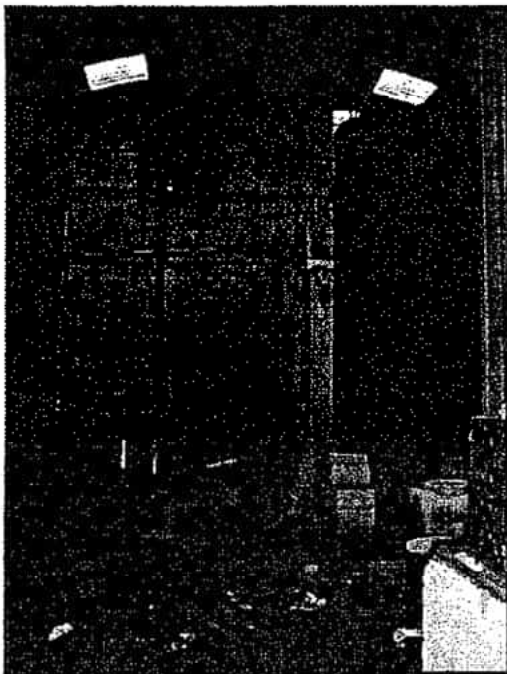


Foto 46

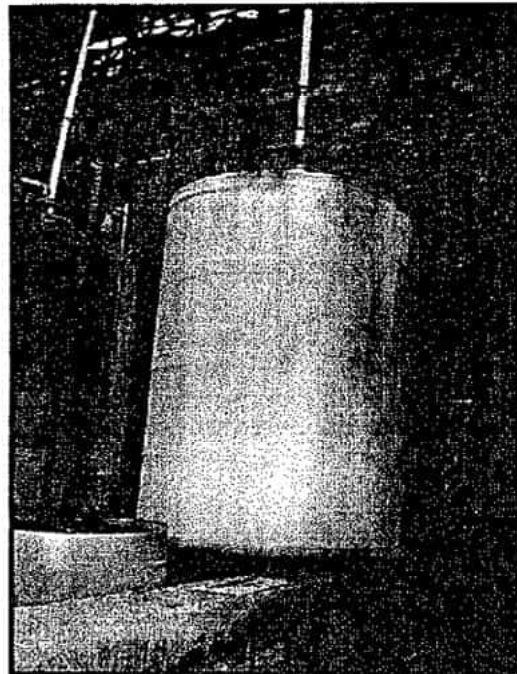


Foto 47

Stampa di archiviazione
Sezione B 23
Settore di Industria

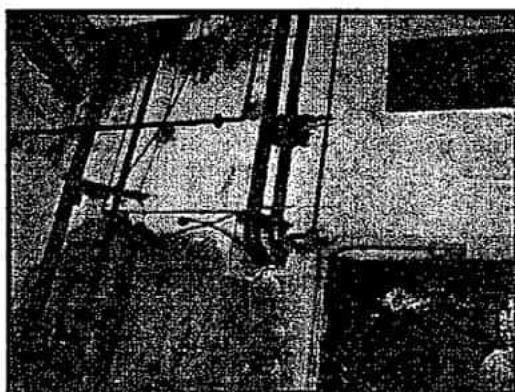


Foto 48



Foto 49

7.b) Stato di conservazione

Sulle facciate in muratura l'intonaco è per buona parte degradato (Foto 46-48). Gli infissi in ferro a battente sono ossidati, così come le parti metalliche relative alla struttura portante reticolare. La parte di copertura riguardante la struttura reticolare in acciaio che come suddetto è in cemento-amianto si presenta notevolmente degradata e molto presumibilmente in stato di degrado fisico e chimico dei materiali di composizione (Foto 49) che come è noto sono altamente pericolosi per la salute.

8) FABBRICATO DEPOSITO "C"

8.a) Descrizione

Fabbricato avente forma rettangolare (Foto 50) che si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 255 ubicato ad ovest del capannone di cui al punto 7). Esso comprende due vasche interrate in cls. armato per alimentazione, della capacità di Hl. 1000 cadauna, e sopra di queste messe in batteria ci sono n. 7 vasche per deposito acqua e n. 3 per deposito olio combustibile tutte in cls. armato (Foto 52-53). In parallelo a dette vasche, vi è un locale dove si trova l'impianto per l'essiccazione dei vinaccioli (Foto 54). La struttura è in cls. armato con parte delle pareti di tom pagno in tufo e parte in laterizio da fornace, copertura a due falde spioventi con altezza massima di circa ml. 9,00 (Foto 51). Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate, così come quelle interne. E' presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Gli infissi sono in ferro con sistema di chiusura ad avvolgibile. Si nota la presenza all'esterno di manichette anti-incendio.



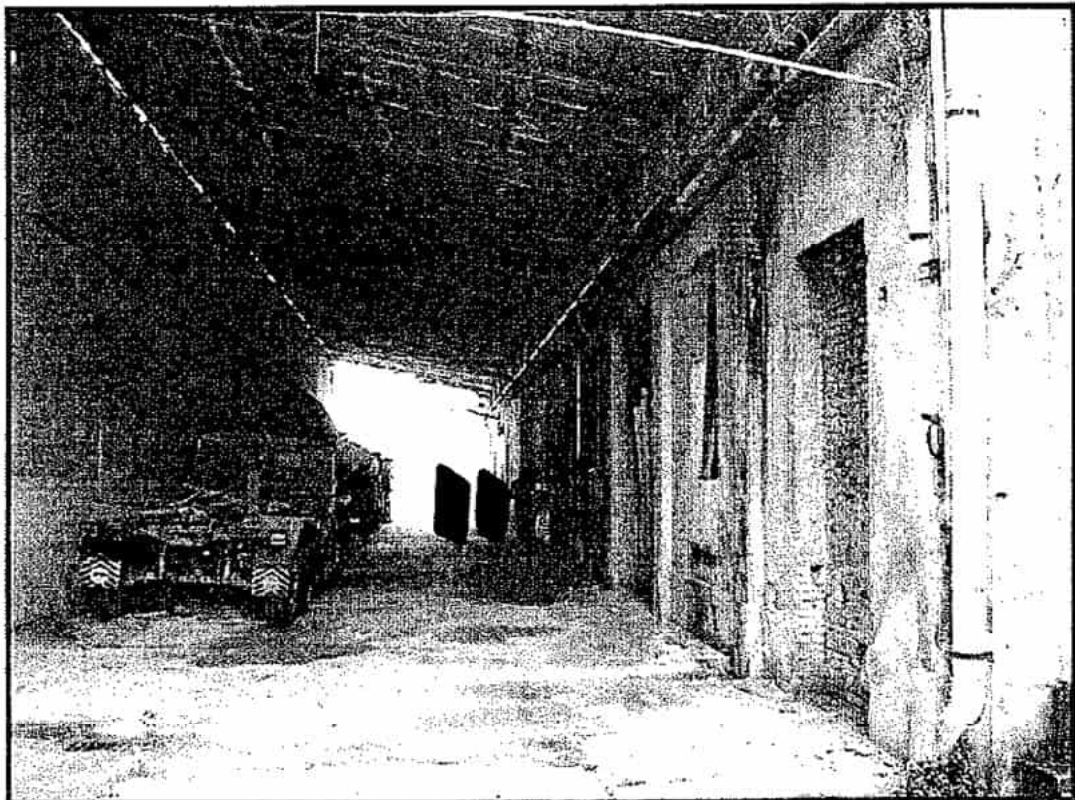
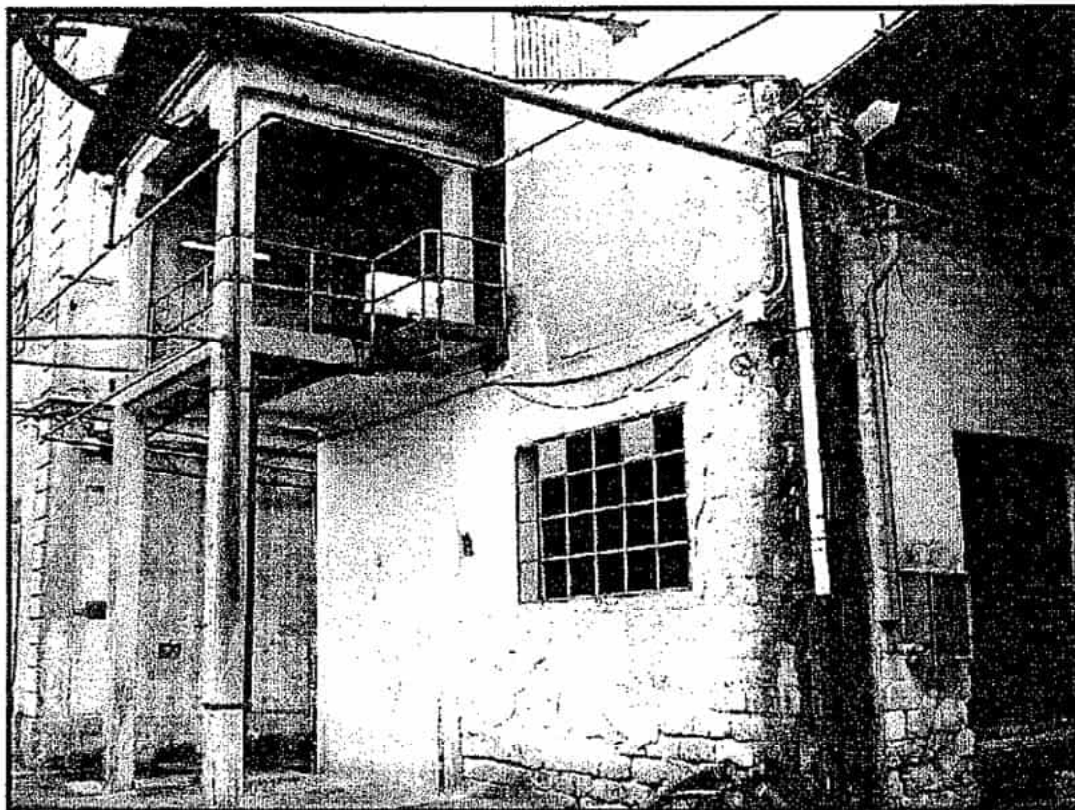


Foto 50



Sezione 8/35
Fotografia 25
Fotografia di indagine

Foto 51



Foto 52

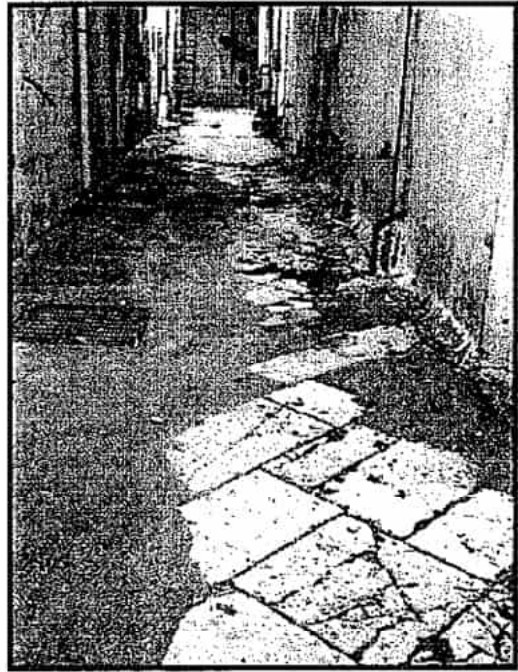


Foto 53

OGGI, PERI
DELLE PAVIMENTAZIONI
ING. VINCEN
CHIAVE
N. 538
G. 26
FOTOGRAFIA



Foto 54

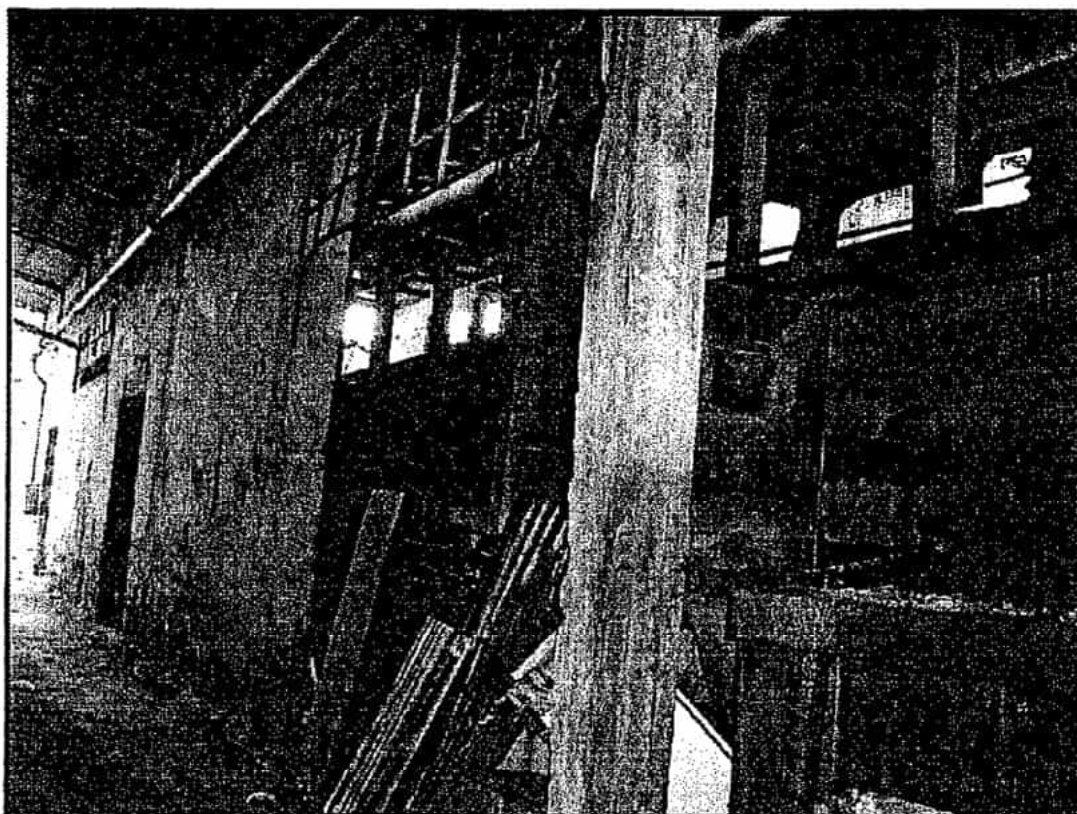


Foto 55



8.b) Stato di conservazione

Sulle facciate l'intonaco è per buona parte degradato. Gli infissi in ferro a battente sono ossidati. Alcune parti strutturali, come i pilastri, sono deteriorate con il cls. armato scollato in diverse parti (Foto 51-55). Un po' ovunque si scorge materiale di vario genere ammassato.

9) LOCALE OFFICINA

9.a) Descrizione

Fabbricato avente forma rettangolare ubicato ad ovest del capannone di cui al punto 7), con il quale è collegato da un vano porta. Si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 45. L'altezza è di circa ml. 5,00. La struttura è in muratura portante di laterizio. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate, così come quelle interne. La struttura del soffitto è in putrelle di acciaio a doppio T collegate con voltine a botte in laterizio in parte tinteggiate (Foto 58-59). E' presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Gli infissi sono in ferro.

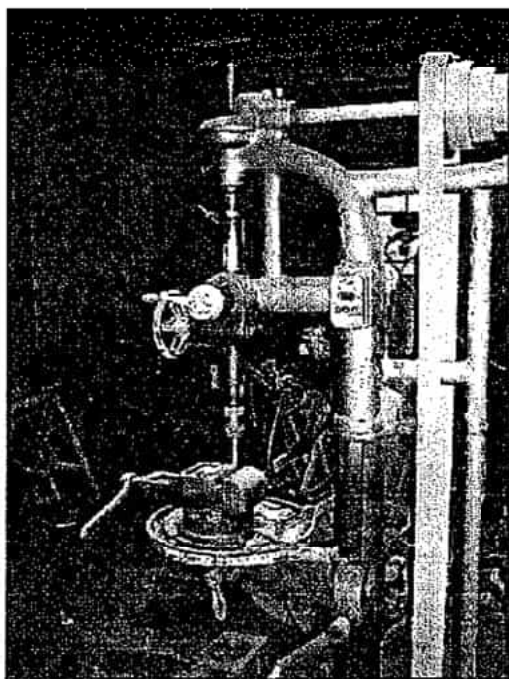
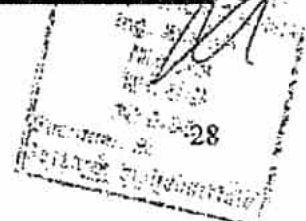


Foto 56



Foto 57



9.b) Stato di conservazione

Sia all'esterno sia all'interno l'intonaco è per buona parte degradato; la struttura del soffitto sembra in condizioni accettabili, benché le putrelle sono ossidate (Foto 58-59). Anche gli infissi in ferro sono ossidati. Si nota la presenza all'interno di attrezzatura da officina in disuso e materiale di vario genere.

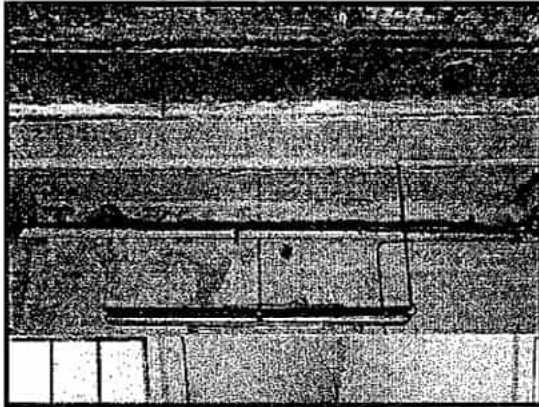


Foto 58



Foto 59

10) CAPANNONE LAVORAZIONE VINO FECCIOSO

10.a) Descrizione

Capannone di forma rettangolare, destinato alla lavorazione del vino feccioso, che si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 385.



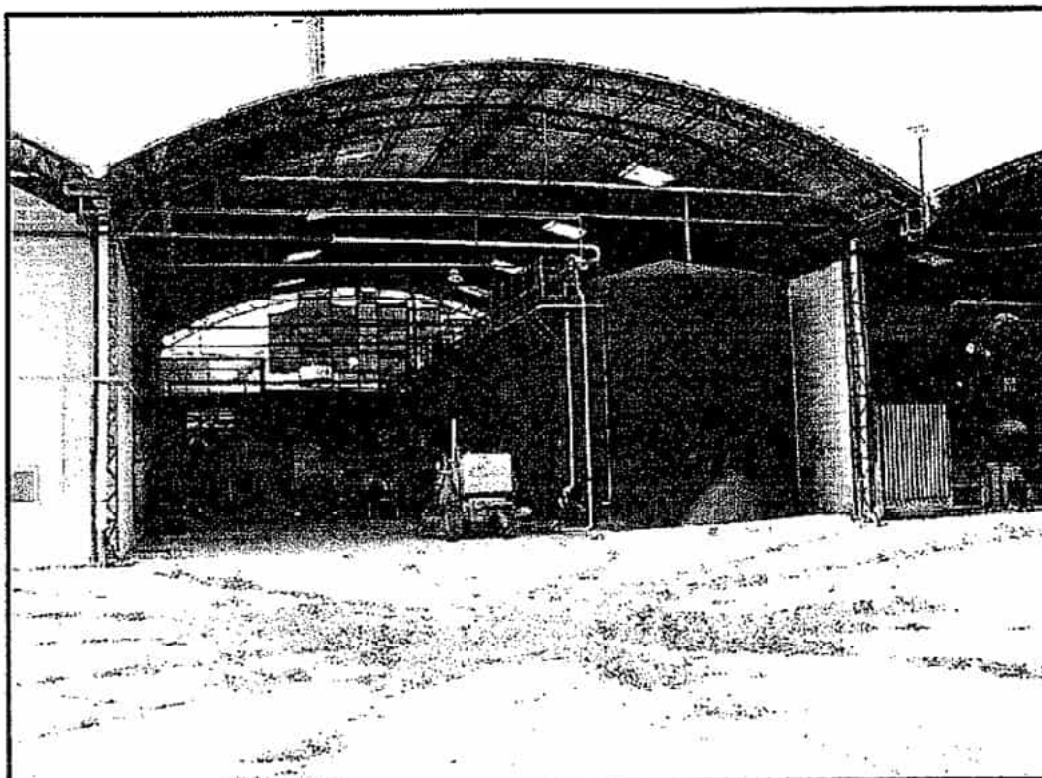
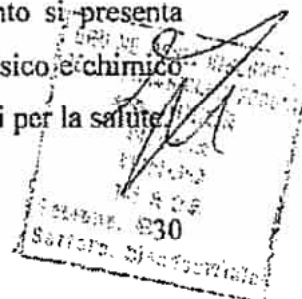


Foto 60

La struttura è costituita da una parte in muratura di tufo e da una parte in blocchetti di cemento (Foto 60) con copertura a botte in lastre di cemento-amianto poggiata su una struttura in ferro con pilastri e travi reticolari curvilinee. L'altezza max. è di circa ml.9,00. Le parti in muratura di tufo del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate. È presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Vi è un infisso in metallo ad avvolgibile, posto sulla parete di fondo.

10.b) Stato di conservazione

Sulle facciate in muratura l'intonaco è per buona parte degradato (Foto 61). L'infisso in ferro ad avvolgibile è parzialmente ossidato, così come le parti metalliche relative alla struttura portante reticolare. I cristalli messi sulla parete di fondo sono quasi tutti infranti e gli infissi in metallo sono ossidati. La parte di copertura riguardante la struttura reticolare in acciaio che come suddetto è in cemento-amianto si presenta notevolmente degradata e molto presumibilmente in stato di degrado fisico e chimico dei materiali di composizione che come è noto sono altamente pericolosi per la salute.



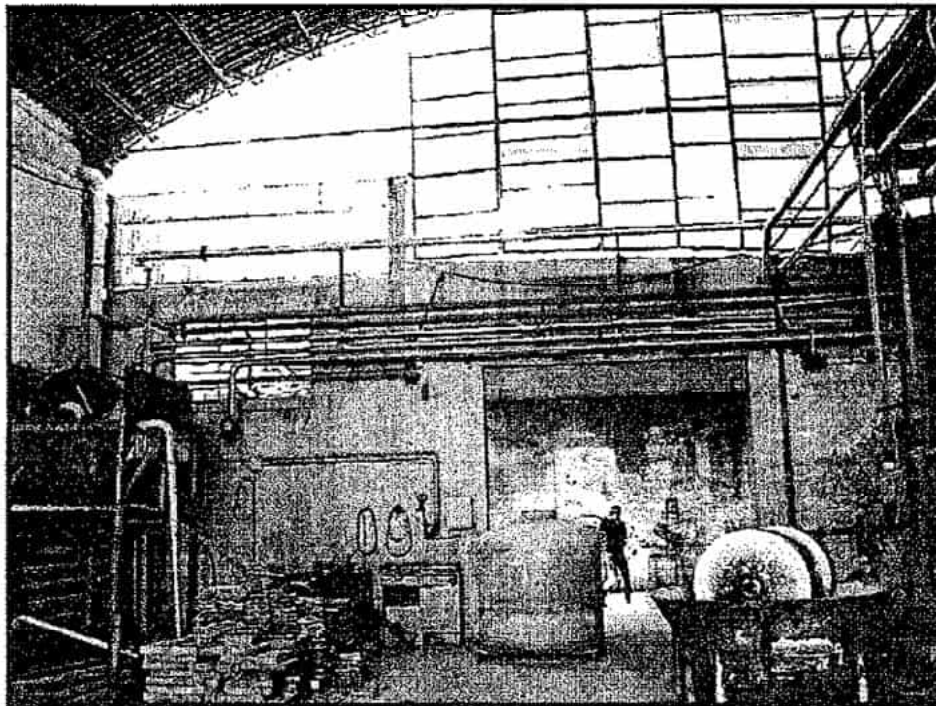


Foto 61

11) FABBRICATO LAVORAZIONE TARTRATO

11.a) Descrizione

Fabbricato di forma rettangolare, che si sviluppa su una superficie di circa mq. 1.050 dove vi è un locale destinato alla lavorazione del tartrato; un locale dove vi sono n. 4 vasche in cls.armato fuori terra per la raccolta delle borlande; locali per il deposito del solfato e del carbonato; ed un locale per lo stivaggio del tartrato di calcio già essiccato. Il corpo di fabbrica è ubicato al centro dello stabilimento. La struttura è costituita da una parte in muratura di tufo con copertura in ferro e vetro, e da una parte in cls.armato con compagnatura in laterizio e copertura a solaio piano in cls. armato e laterizio da fornace (Foto 65-66) L'altezza max. è di circa ml. 9,00. Le parti in muratura del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate. È presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Vi è un infisso in metallo ad avvolgibile, posto sulla parete di fondo.

12.b) Stato di conservazione



Sulle facciate in muratura l'intonaco è per buona parte degradato. L'infisso in ferro ad avvolgibile è parzialmente ossidato, così come le parti metalliche relative alla struttura portante reticolare. I cristalli messi sulla copertura fondo sono quasi tutti completamente infranti e gli infissi in metallo sono ossidati, praticamente la copertura si può considerare inesistente.



Foto 62

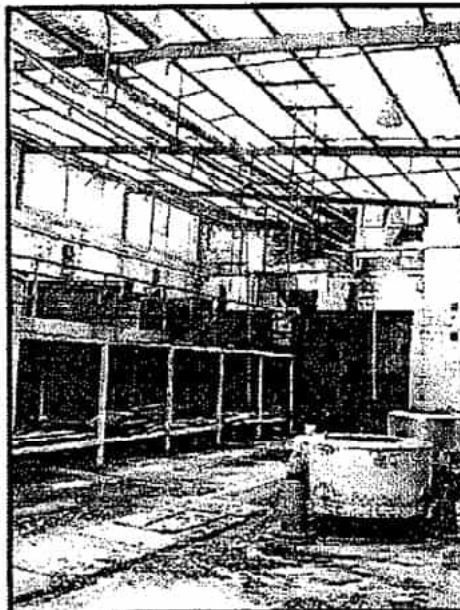


Foto 63

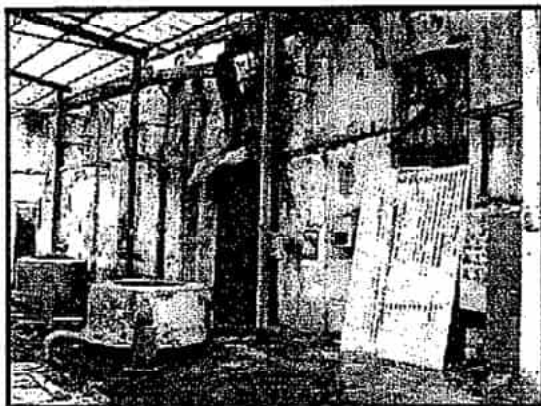


Foto 64

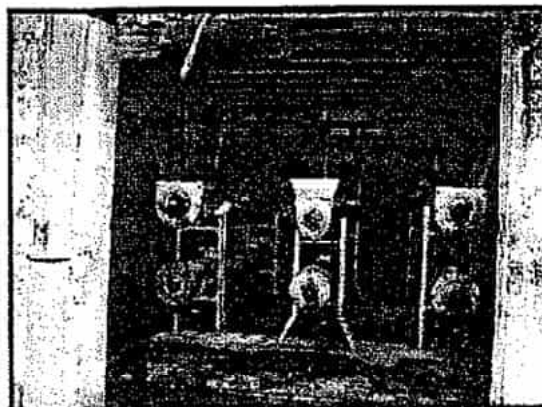


Foto 65

12) DEPOSITO "ALCOOL" (CAPANNONE "A" - CAPANNONE "B")

12.a) Descrizione



Trattasi di due capannoni (Capannone "A" e Capannone "B") adibiti a deposito alcool, entrambi di forma rettangolare, che si sviluppano su una superficie totale in pianta di circa mq. 865. Il corpo di fabbrica è adiacente al fabbricato di cui al punto 11), posto a sud di quest'ultimo, e ad est del capannone di cui al punto 12).

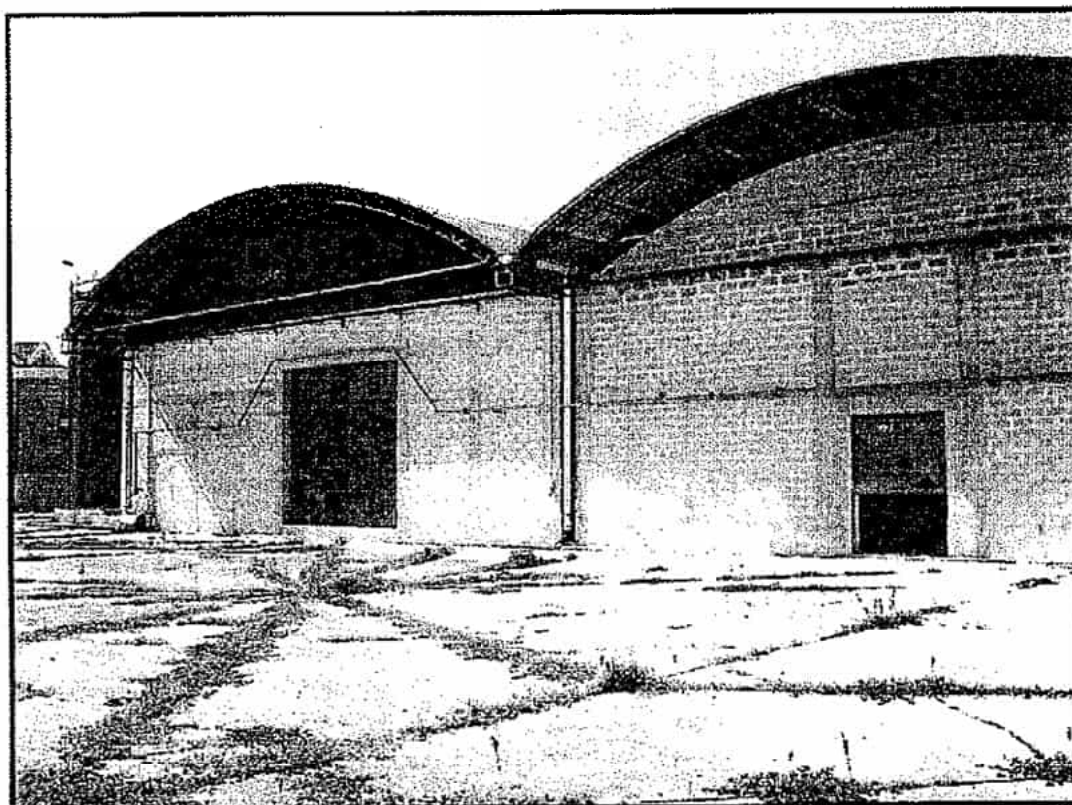


Foto 66

La struttura è in cls. armato con compagnatura esterna in blocchetti di cemento (Foto 69) con altrettante coperture a botte in lastre di cemento-amianto poggiata su altrettante strutture in ferro con pilastri e travi reticolari curvilinee. L'altezza max. è di circa ml. 9,00. Le pareti interne sono intonacate. È presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Vi è un infisso in metallo ad avvolgibile ed un portone a battente in ferro. All'esterno si nota la presenza di tubazioni idrauliche relative al sistema anti-incendio.

12.b) Stato di conservazione

Gli infissi esterni in ferro sono ossidati, in particolar modo il portone a battente, così come le parti metalliche relative alla struttura portante reticolare. Le pareti interne



sono deteriorate. Il pavimento in cemento risulta usurato. La parte di copertura riguardante la struttura reticolare in acciaio che come suddetto è in cemento-amianto si presenta notevolmente degradata e molto presumibilmente in stato di degrado fisico e chimico dei materiali di composizione che, come è noto, sono altamente pericolosi per la salute delle persone.

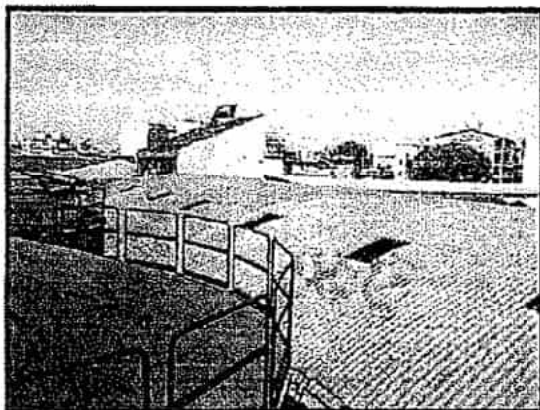


Foto 67

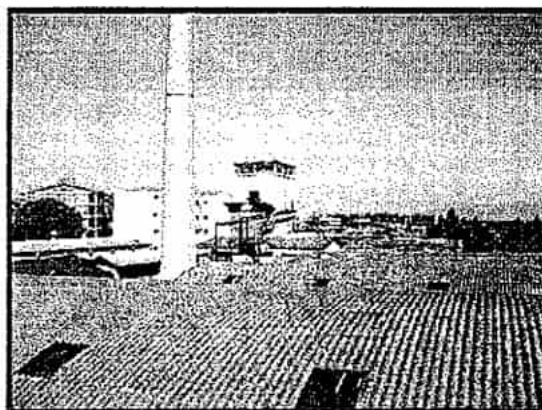


Foto 68

13) DEPOSITO "ALCOOL" E LOCALE ANNESSO DEPOSITO "MATERIE PRIME"

13.a) Descrizione

Fabbricato avente forma rettangolare (Foto 69) messo sul lato ovest dello stabilimento adibito a deposito alcool, con annesso un altro locale avente n. 8 vasche interrato per deposito materie prime, il tutto per una superficie in pianta di circa mq. 780. La struttura è in pietra, laterizio picco da fornace e cls. armato, copertura a due falde spioventi, sorretta da struttura reticolare in cls. armato con altezza di circa ml. 8,00 in parte entroterra rispetto al piano stradale per esigenze legate all'uso funzionale della costruzione. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate, così come quelle interne. E' presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Gli infissi esterni sono in ferro con sistema di chiusura a battente.



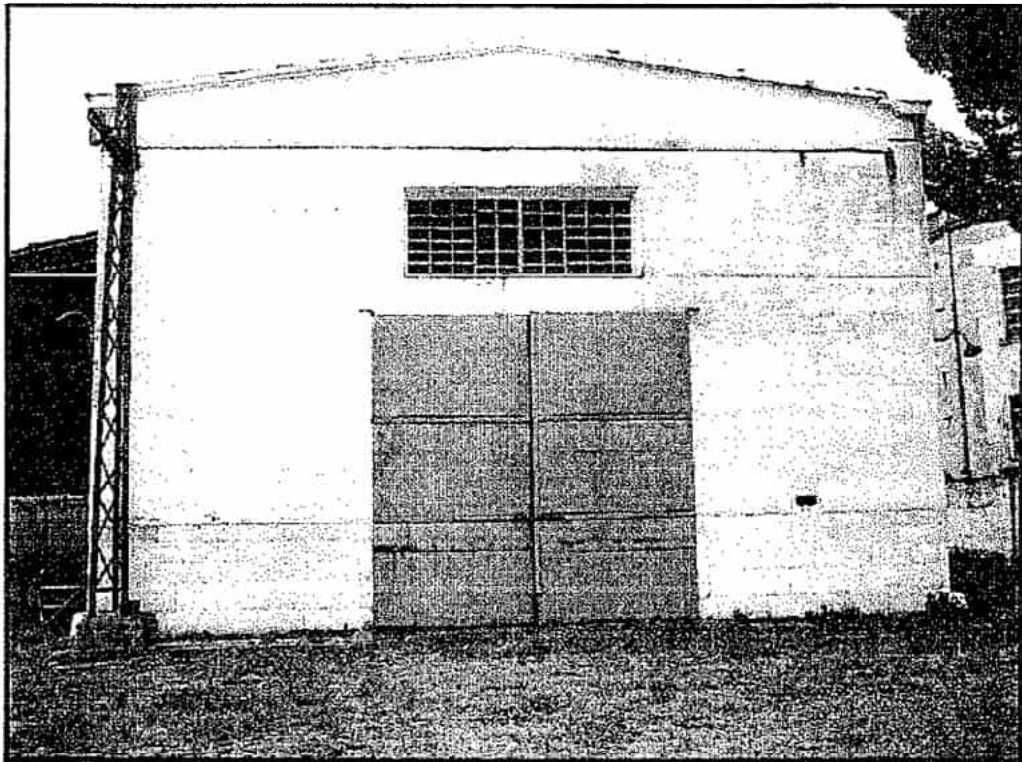


Foto 69

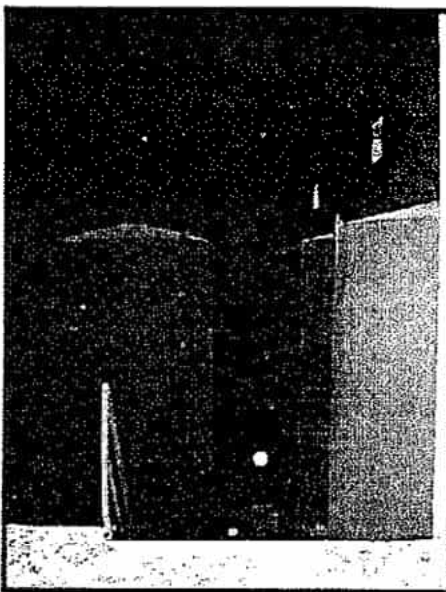


Foto 73

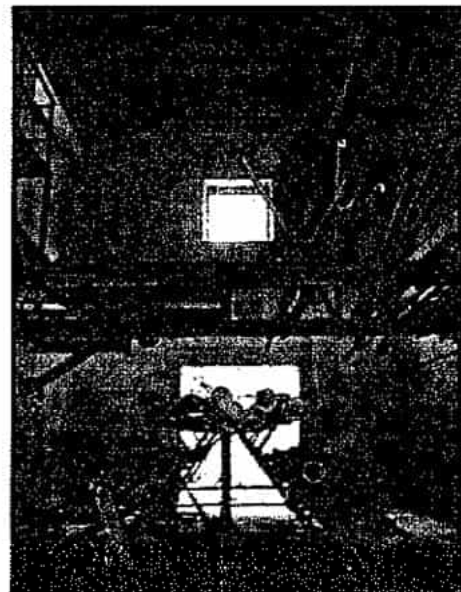


Foto 74

13.b) Stato di conservazione

Sulla facciata esterna d'ingresso l'intonaco è in parte degradato, così come all'interno dove la situazione è leggermente migliore. L'infisso in ferro a battente risulta in parte ossidato. Il pavimento in cemento è in discrete condizioni. La copertura è in discrete condizioni.

35

14) VASCHE DIFFUSIONE VINACCE

14.a) Descrizione

Batteria vasche diffusione vinacce, posizionate in adiacenza del lato sud del deposito di cui al punto 13). Il tutto composto da n. 20 vasche in cls armato, interrate ed a cielo aperto, coperte da un pensilina in cls armato, con sovrastante locale spartisemi. Il tutto occupa una superficie in pianta di circa mq. 480. altezza è di circa ml. 5,00. La struttura è in muratura portante di laterizio pieno. La struttura è intonacata e tinteggiata.

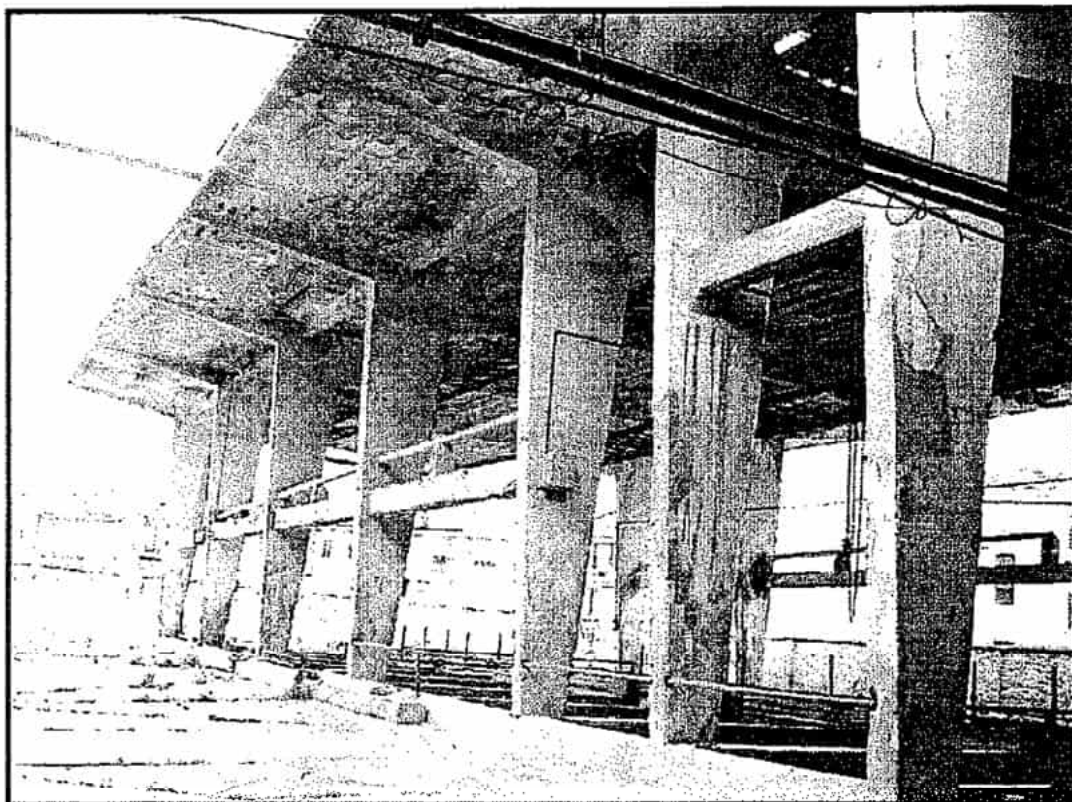
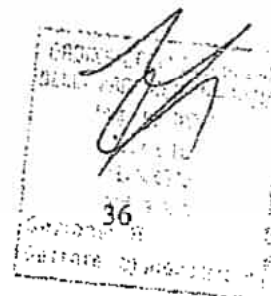


Foto 75

14.b) Stato di conservazione



Si rileva un notevole distacco dell'intonaco di rivestimento al punto da mettere in evidenza la struttura sottostante con evidente danneggiamento di queste parti (Foto 76).

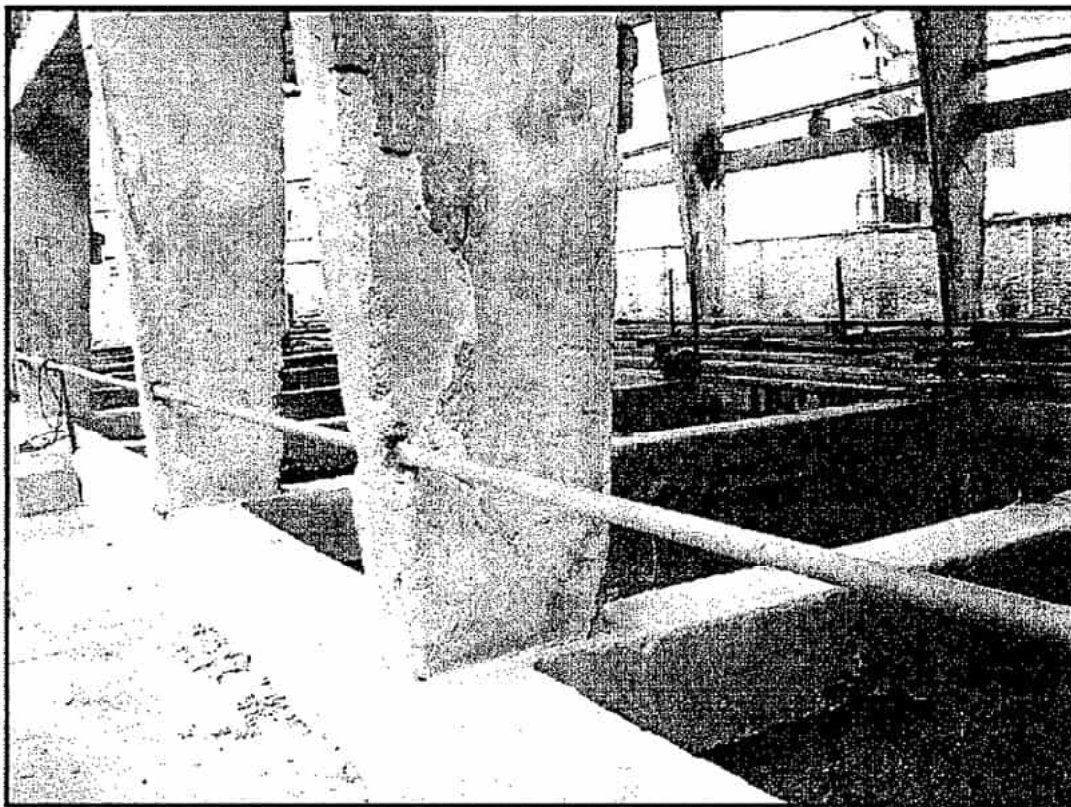
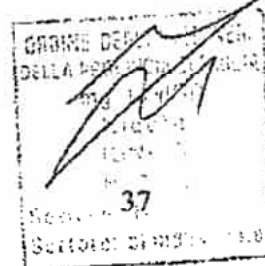


Foto 76

15) LOCALE DEPOSITO ACIDO SOLFORICO

15.a) Descrizione

Fabbricato avente forma rettangolare che si sviluppa su una superficie in pianta di circa mq. 70. L'altezza è di circa ml. 5,00. La struttura è in muratura portante di laterizio pieno. Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate a civile e tinteggiate, così come quelle interne. La struttura del soffitto è in travi reticolari di acciaio che sorreggono una copertura in lastre metallica di alluminio ondulate. E' presente l'impianto elettrico. Il pavimento è in cemento. Gli infissi sono in ferro.



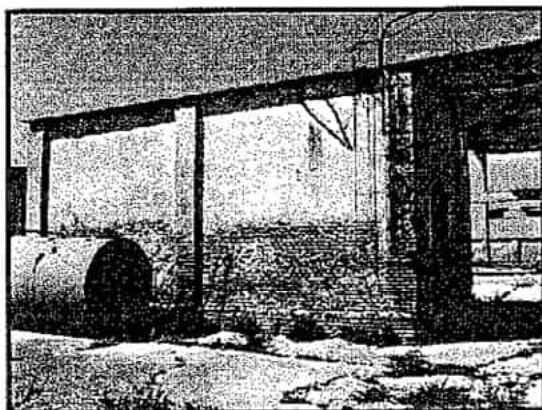


Foto 77

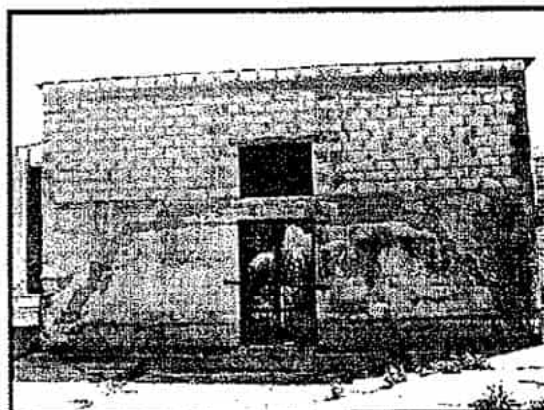


Foto 78

15.b) Stato di conservazione

Sia all'esterno sia all'interno si rileva un notevole distacco dell'intonaco di rivestimento al punto da mettere in evidenza la struttura sottostante con conseguente danneggiamento di queste parti. Tutta la struttura muraria si presenta in stato di fatiscenza prossima al collasso strutturale, infatti si notano lesioni passanti su tutti i lati del fabbricato 8. La struttura della copertura si rivela in pessime condizioni, le travi di acciaio sono ossidate e la lamiera ondulata è a pezzi (Foto 82). Gli infissi in ferro sono ossidati ed i vetri sono infranti.

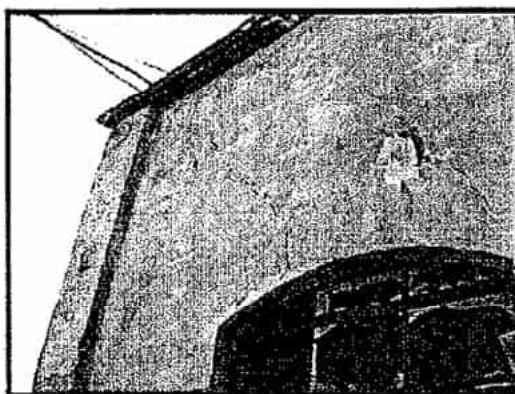
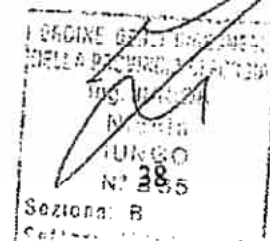


Foto 79



Foto 80



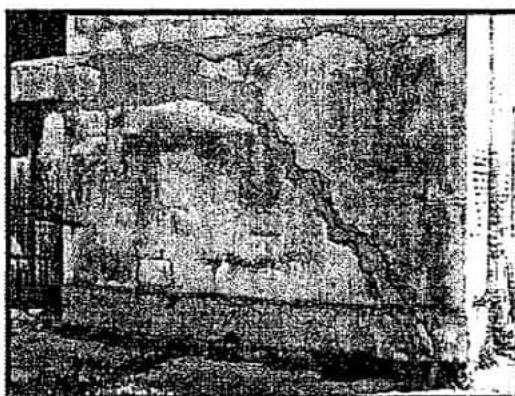


Foto 81

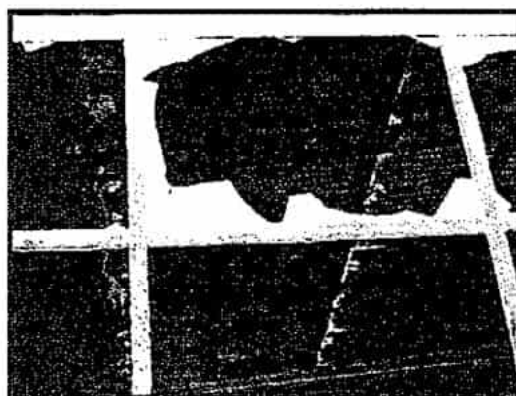


Foto 82

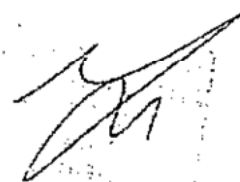
15.b) Stato di conservazione

Sia all'esterno sia all'interno si rileva un notevole distacco dell'intonaco di rivestimento al punto da mettere in evidenza la struttura sottostante con conseguente danneggiamento di queste parti. Tutta la struttura muraria si presenta in stato di fatiscenza prossima al collasso strutturale, infatti si notano lesioni passanti su tutti i lati del fabbricato 8. La struttura della copertura si rivela in pessime condizioni, le travi di acciaio sono ossidate e la lamiera ondulata è a pezzi (Foto 82). Gli infissi in ferro sono ossidati ed i vetri sono infranti.

16) CANNA FUMARIA

16.a) Descrizione

Struttura avente la forma di un tronco di cono con la base maggiore di circa ml. 4,00 e la base minore di circa ml. 2,50. L'altezza è di circa ml. 40,00. La struttura è in muratura portante di laterizio pieno faccia a vista (Foto 83).


39

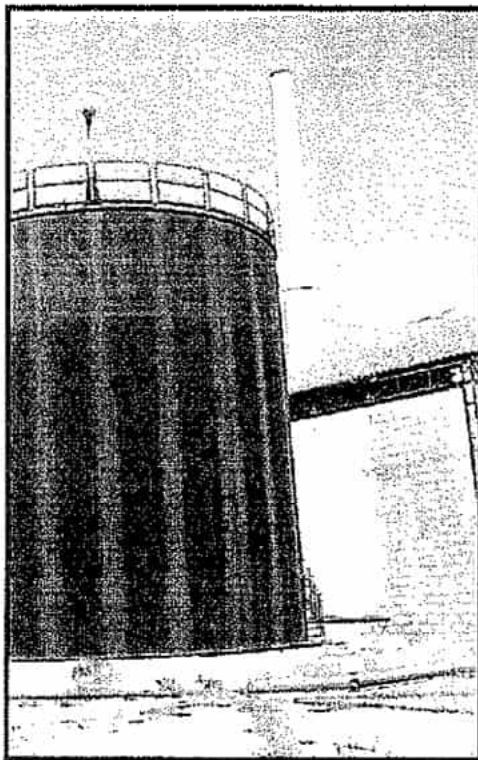


Foto 83

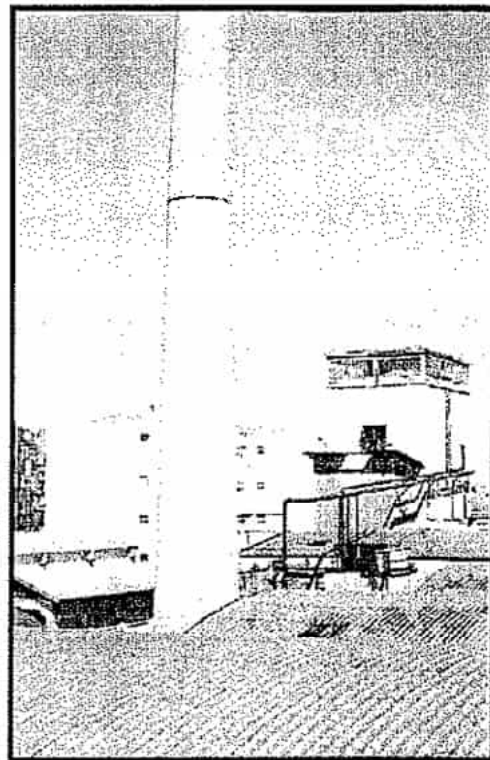


Foto 84

16.b) Stato di conservazione

La struttura si presenta in discreto stato di manutenzione (Foto 84). Il laterizio faccia a vista appare in buono stato di conservazione. Non si rilevano manifesti segni di deterioramento del materiale con cui la ciminiera è costruita.

17) RECINZIONI

17.a) Descrizione

La recinzione è costituita da una parete in muratura portante in laterizio faccia a vista, che è quella originaria (Foto 85), avente un'altezza di circa ml. 2,70 , spessore di circa cm. 30 ed uno sviluppo perimetrale di circa ml. 225,00. Oltre a questa vi è un'altra porzione di recinzione che completa la perimetrazione dello stabilimento e risulta più recente (Foto 86), costruita con blocchetti di calcestruzzo precompresso, sempre



un'altezza di circa ml. 2,70 , spessore di circa cm. 30 ed uno sviluppo perimetrale di circa ml. 220,00, pressoché le stesse dimensioni di quella originaria.

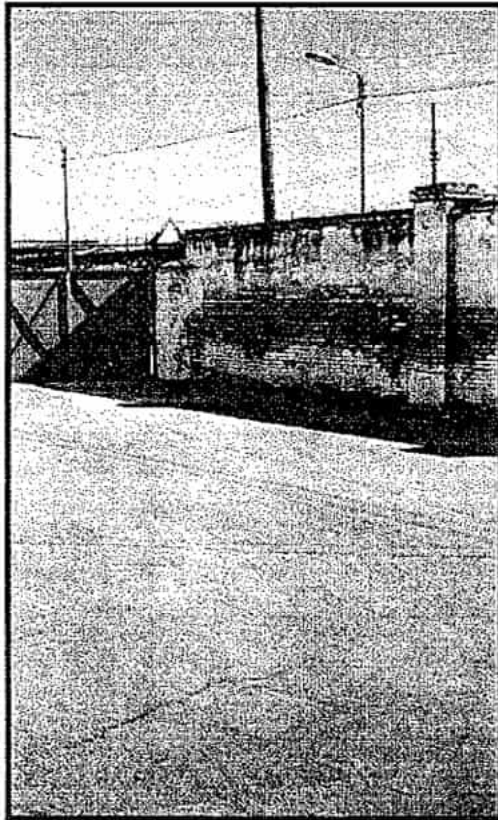


Foto 85



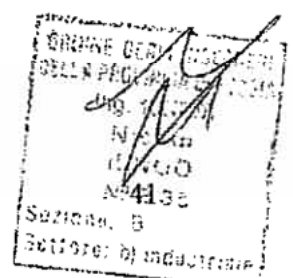
Foto 86

17.b) Stato di conservazione

La parte di recinzione in muratura portante in laterizio faccia a vista si presenta in uno stato di manutenzione non eccellente (Foto 85), benché appare abbastanza stabile la sua struttura; l'intonaco che riveste i mattoni è scollato un po' ovunque e in alcuni punti si scorge qualche fessurazione. Mentre, la parte di recinzione in blocchetti di calcestruzzo precompresso si mostra in sufficiente stato di conservazione, in alcuni punti si rilevano parti disfatte del cemento (Foto 86), anche se strutturalmente non appare staticamente instabile.

18) PAVIMENTAZIONE ESTERNA PIAZZALI

18.a) Descrizione



La pavimentazione esterna è costituita da diversi tipi di materiali e si sviluppa su una superficie di circa mq. 8.978. Nel piazzale d'ingresso, in prossimità della palazzina degli uffici, e quindi nello spazio ad essa antistante troviamo una pavimentazione bituminosa (Foto 87-88-89), al di sotto della quale si intravede, laddove l'asfalto è più deteriorato, un altro tipo di materiale, ovvero lastre di basolato lavico (Foto 90), che presumibilmente era il pavimento originario, considerato che lo si ritrova nei viali di passaggio tra i fabbricati (Foto 91-92). Nella parte retrostante i fabbricati, a ridosso dei grossi serbatoi di deposito, la pavimentazione è in calcestruzzo del tipo industriale (Foto 93-94).

18.b) Stato di conservazione

La parte di pavimentazione asfaltata si presenta in uno stato di deterioramento notevole (Foto 85), con fessurazioni e sbriciolamento del conglomerato bituminoso, nonché con porzioni completamente scollate al punto da rendere chiaramente visibile il manto sottostante costituito da basole di pietra lavica; non mancano tra le fessure generatesi efflorescenze naturali. I viali di passaggio tra i fabbricati sono caratterizzati da basolato lavico che conserva intatta la sua posa e la sua rinomata consistenza, benché soffre in alcune zone della presenza tra i giunti di efflorescenze naturali. La pavimentazione in calcestruzzo del tipo industriale si presenta usurata con fessurazioni importanti un pò ovunque, e proprio in questi spazi e tra i giunti insistono efflorescenze naturali che hanno generato un leggero rigonfiamento del materiale con conseguente sollevamento del medesimo.



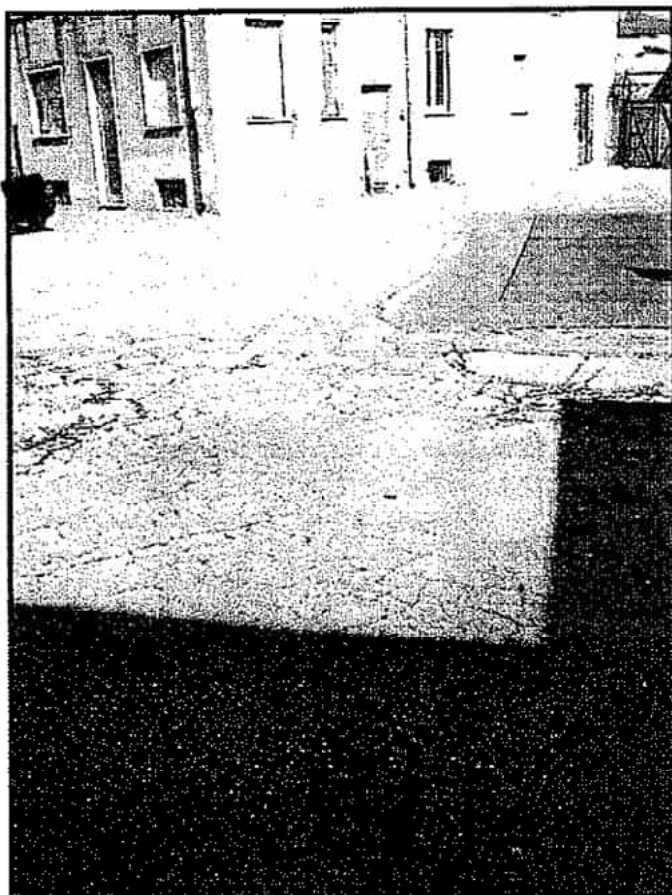


Foto 87

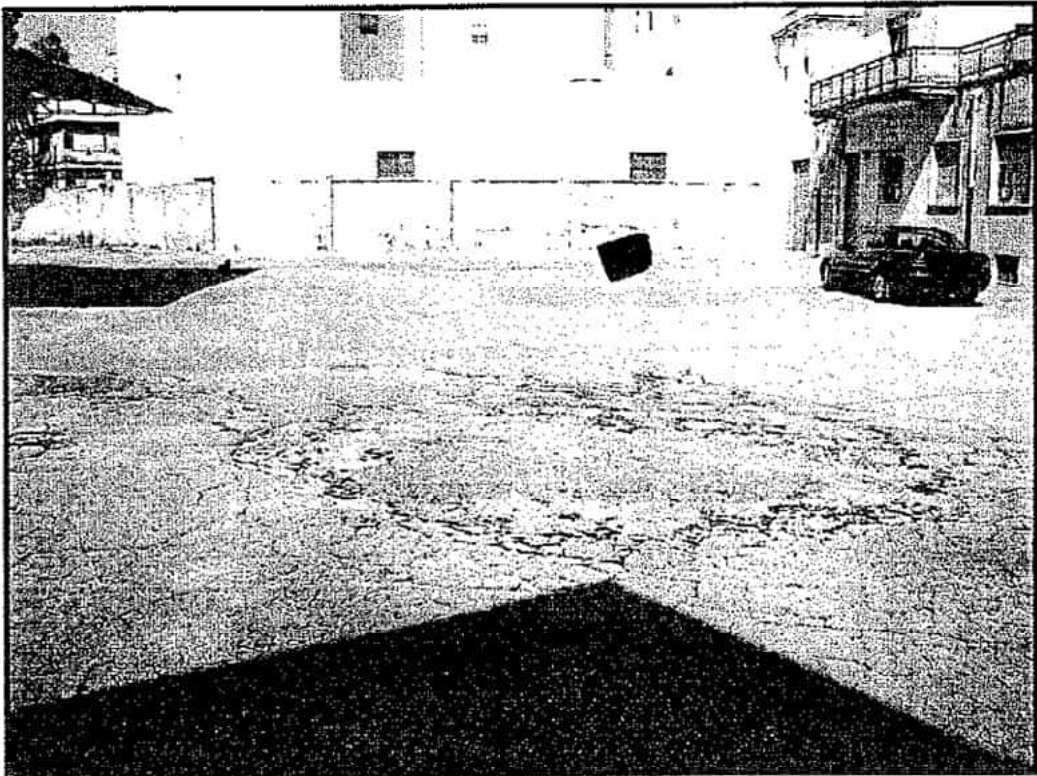


Foto 88

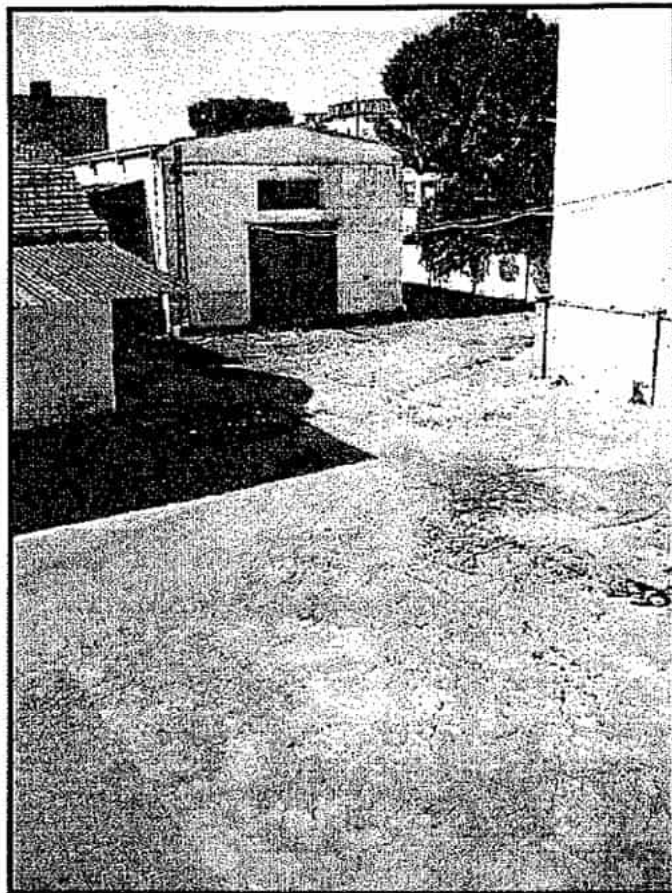


Foto 89



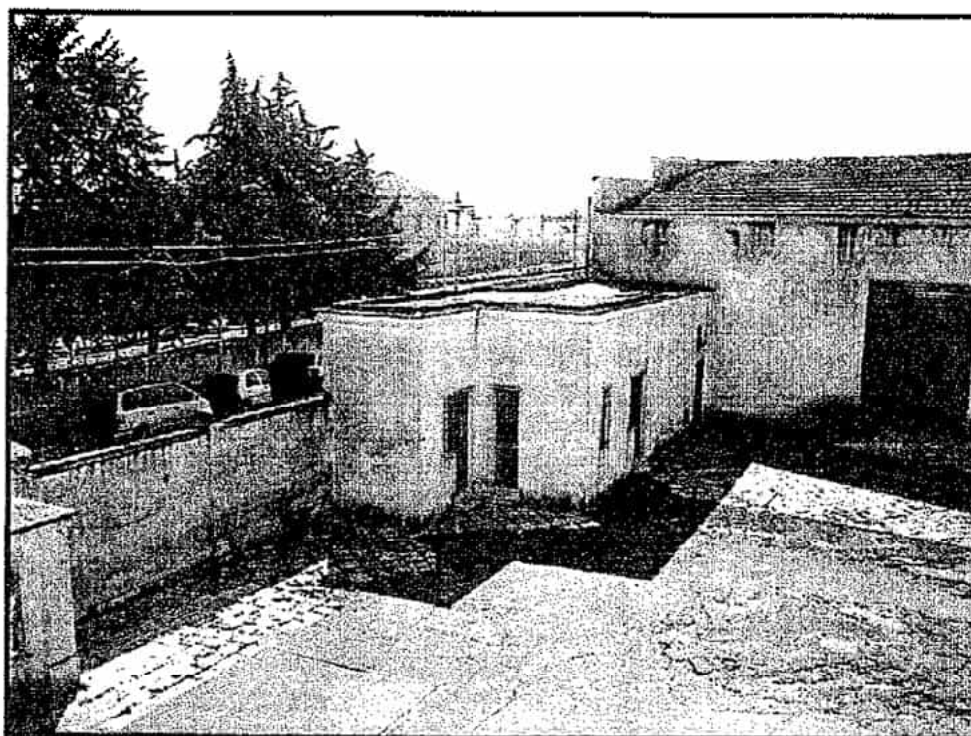


Foto 90



Foto 91





Foto 92



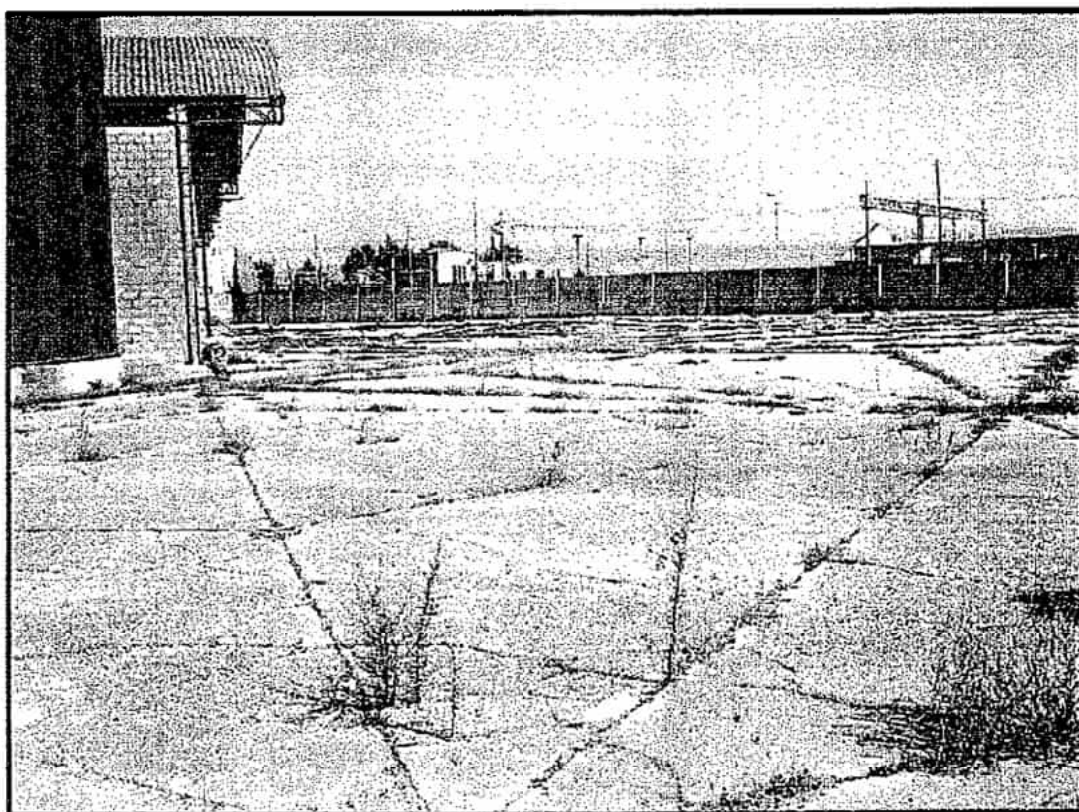


Foto 93

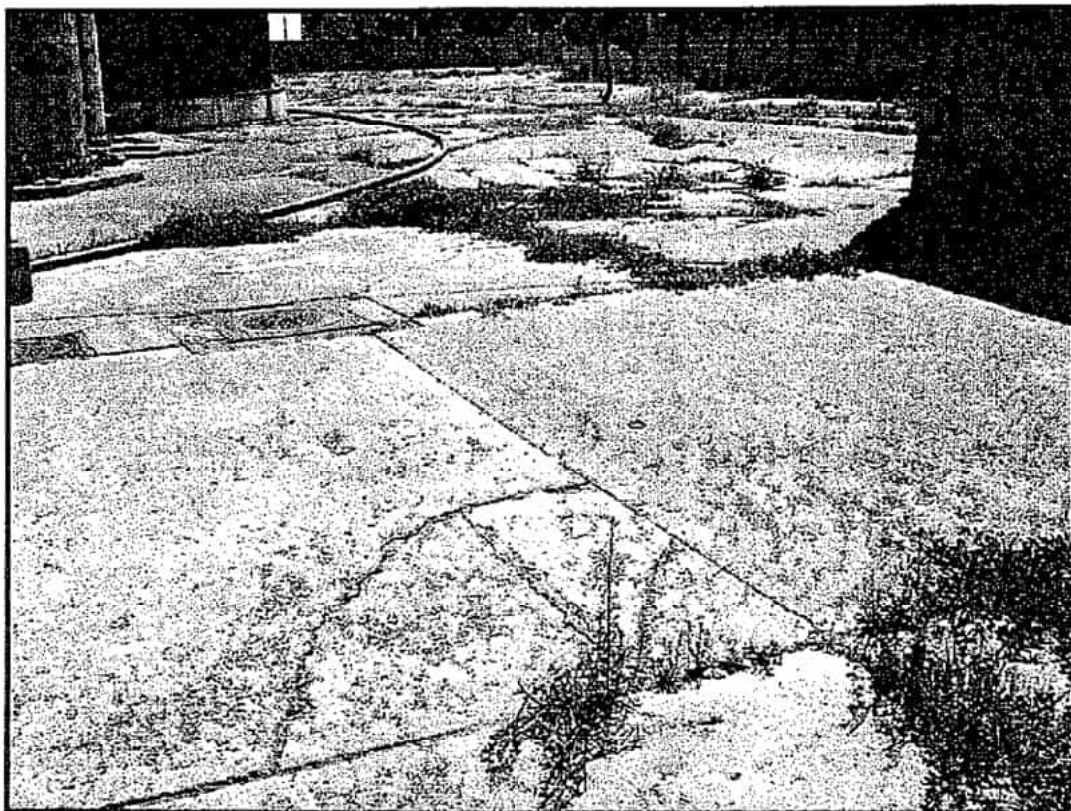


Foto 94

1. 11. 2009
Sede della P. 47
Settore di Imp.

F) Situazione urbanistica del complesso immobiliare

Premesso che, ad oggi la situazione di pianificazione urbanistica del Comune di San Severo si presenta con un P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, ed un P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) adottato nel 2008.

Attualmente il complesso immobiliare di cui trattasi secondo il vigente P.R.G rientra in una Zona Bc1 (residenziale), con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* > 2,50 mc/mq;
- *H. max* > 14,00 mt.;
- *Distanza dai confini* > min. 5,00 mt.;
- *Lunghezza max dei fronti* > mt. 80,00

Mentre, in base al P.U.G adottato dal Comune di San Severo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11/11/2008, secondo l'art. 39 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), l'area in questione rientra tra le Zone D1 (aree produttive da riqualificare) ed è stata individuata come Zona D1.7 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Ut (Utilizzazione territoriale)* > 0,7 mq/mq;
- *H.* > 13,00 mt.;
- *Sf (Superficie fondiaria)* > 65% St. la Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile.

Tale circostanza di compresenza dei due piani urbanistici, scandisce un periodo intermedio tra lo strumento pianificatorio vigente (P.R.G.) e quello adottato (P.U.G.), che impone l'applicazione delle cosiddette misure di salvaguardia. La disciplina delle misure di salvaguardia è contenuta nell'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n° 380/01 (Testo Unico Edilizia).



La misura di salvaguardia, ai sensi della normativa citata, consiste nella sospensione di ogni determinazione in ordine alla domanda di permesso di costruire in caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.

Nel caso in questione sull'area della [REDACTED] secondo il P.R.G. vigente, rientrando in una Zona Bc1 (residenziale) è consentita l'edificazione di residenze.

Mentre, il P.U.G. adottato nel 2008 prevede per la stessa area una zonizzazione di tipo D1 (precisamente D1.7), ovvero, consente interventi edilizi di riqualificazione di aree produttive.

A questo punto le norme di salvaguardia entrano in gioco imponendo la misura più restrittiva tra le due possibilità edificatorie suddette. Quindi, benché il P.R.G. vigente (attuale) consente la costruzione di residenze su quest'area, ciò al momento non è possibile, poiché la misura più restrittiva viene imposta dal P.U.G. adottato che prevede una riqualificazione delle aree produttive, ma certamente non permette la realizzazione di abitazioni.

Un'ulteriore considerazione consente di dire che se il P.U.G. adottato sarà approvato secondo le previsioni suddette, l'area della [REDACTED] potrà essere riqualificata con interventi edilizi coerenti con la destinazione di area produttiva.

G) Valutazione del complesso immobiliare

1) FABBRICATI ED OPERE DI EDILIZIA

Il criterio adottato, nella presente stima, si basa sulla comparazione, criterio di stima sintetico-comparativo, vale a dire paragonando il bene da stimare con altri beni simili, dei quali si conoscono i relativi prezzi di mercato.

E' necessario, quindi, effettuare una qualificazione dei diversi beni immobili di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare.

Considerando immobili che abbiano, in senso lato, caratteristiche strutturali simili, mediante aggiunte o detrazioni, si riesce a paragonarli con quello in esame.

Preso atto che, gli edifici facenti parte del complesso industriale sono stati sopra descritti e ne è stato preso in analisi il loro stato di manutenzione, possiamo considerare il compendio immobiliare per grandi gruppi:

1.a) Fabbricato per uffici, laboratorio ed abitazione

1.b) Fabbricati per l'attività produttiva



1.c) Recinzioni

1.d) Piazzali esterni

Quindi, tenuto conto di quanto sopra detto è possibile assegnare ai beni in questione un valore di mercato come segue:

1.a) Fabbricato per uffici, laboratorio ed abitazione

Considerato che l'edificio si sviluppa su tre livelli, piano cantinato, piano rialzato e primo piano, per una superficie complessiva di mq. 1.100, oltre al piano di fondazione, si può attribuire come più probabile valore di mercato nello stato manutentivo in cui si trova quello di:

€ 770.000,00 (Euro Settecentosettantamila/00)

Equivalente di un valore medio al mq pari a € 700,00 (Euro Settecento/00)

1.b) Fabbricati per l'attività produttiva

La superficie complessiva di tutti i fabbricati destinati all'intera attività produttiva è di mq. 6.696. Si può considerare che il più probabile valore di mercato, visto il pessimo stato conservativo, sia di:

€ 1.004.400,00 (Euro Unmilionequattromilaquattrocento/00)

Equivalente di un valore medio al mq pari a € 150,00 (Euro Centocinquanta/00)

1.c) Recinzioni

Le recinzioni si sviluppano, complessivamente, tra parte originaria e parte più recente per un totale di ml. 445,00. Il più probabile valore di mercato (considerato la mediocre stabilità della struttura) è di:

€ 26.700,00 (Euro Ventiseimilasettecento/00)

Equivalente di un valore medio al ml pari a € 60,00 (Euro sessanta/00)

1.d) Piazzali esterni

La pavimentazione esterna si sviluppa su una superficie di circa mq. 8.978. Il suo più probabile valore di mercato è di:

€ 125.692,00 (Euro Centoventicinquemilaseicentonovantadue/00)

Clerico del Tribunale
UNGO
50
Settore

Equivalente di un valore al mq pari a € 14,00 (quattordici/00)

Pertanto, relativamente alla stima complessiva dei beni immobili costruiti, il C.T.U. è pervenuto alla seguente valutazione:

1.a) Fabbricato per uffici, laboratorio ed abitazione	€	770.000,00
1.b) Fabbricati per l'attività produttiva	€	1.004.400,00
1.c) Recinzioni	€	26.700,00
1.d) Piazzali esterni	€	125.692,00

TOTALE

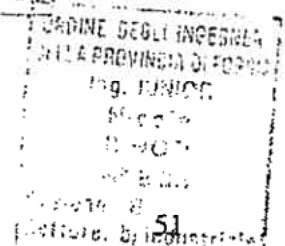
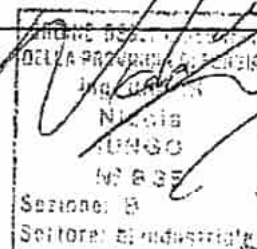
€ 1.926.792,00

(Euro Unmillionenovecentoventiseimilasettecentonovantadue/00)

Detto valore esprime a parere del sottoscritto, il più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto, tenuto conto dei prezzi attuali nella zona per beni simili.

Cerignola, 23 maggio 2011

Ing. Nicola Iungo



NICOLA IUNGO
Ingegnere

**Tribunale di Foggia
Sezione Fallimentare
Pratica n. 10/2009**

Giudice Delegato: Dott. Roberto Gentile

Relazione di stima (solo parte impiantistica) di opificio della società [REDACTED]

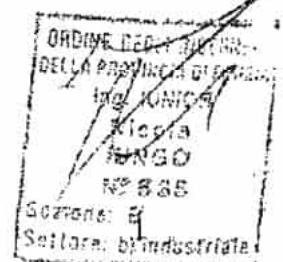
Il sottoscritto Iungo Nicola, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Foggia al n° B35 e con studio tecnico in Viale Terminillo, 6 tel. 347.1373786, e-mail: iungonicola@alice.it, in riferimento all'oggetto,

- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo.
- eseguite le necessarie visure presso i competenti uffici provinciali di Foggia

Rassegna la seguente relazione di stima sul valore dei macchinari, impianti, attrezzature e dei beni mobili.



A) Premessa.....	2
B) Identificazione dell'immobile	2
C) Dati catastali.....	2
D) Autorizzazioni urbanistiche	3
E) Complesso di impianti inseriti nel complesso opificio.....	3
1. PESA A BILICO	3
1.a) Descrizione.....	3
1.b) Stato di conservazione	3
2. SERBATOI MATERIA PRIMA	4
2.a) Descrizione.....	4
2.b) Stato di conservazione	4
3. SERBATOI DI ACCUMULO DI MATERIA PRIMA PER LA DISTILLAZIONE	5
3.a) Descrizione.....	5
3.b) Stato di conservazione	6
4. IMPIANTO DI DISTILLAZIONE	7
4.a) Descrizione.....	7
4.b) Stato di conservazione	10
5. ALTRI SERBATOI DI ACCUMULO POSTI ALL'INTERNO DELL'OPIFICIO	10
5.a) Descrizione.....	10
6. BOTTI IN ROVERE	12
6.a) Descrizione.....	12
7. ALTRI IMPIANTI	12
7.a) Descrizione.....	12
8. VALORE FINALE DELL'INTERO COMPARTO IMPIANTI	15
9. CONCLUSIONI ED OSSERVAZIONI	15



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA **IMPIANTISTICA**

A) Premessa

Relazione tecnico-estimativa della sola parte impiantistica redatta a seguito del Fallimento della [REDACTED]

– Proc. Fall. Nr. 10/2009 - Tribunale di Foggia.

Il sottoscritto Nicola Iungo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° B35, e con studio tecnico in Cerignola alla Viale Terminillo n. 6, dopo aver eseguito i sopralluoghi e le necessarie indagini presso i competenti Uffici, relaziona quanto segue.

B) Identificazione dell'immobile

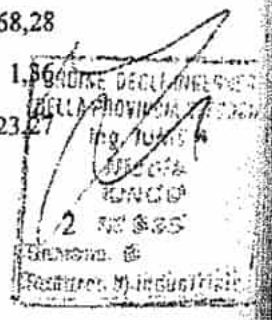
Il cespite immobiliare di cui appresso è un opificio industriale, destinato alla produzione di alcool, materie tartariche, vinaccioli, derivati vinicoli e prodotti affini. Nello specifico trattasi di una distilleria il cui complesso è composto da terreni e fabbricati, il tutto ubicato nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Curiel n. 9/11. Lo stabilimento ha un ingresso carraio ed un ingresso pedonale dalla palazzina uffici da Via Curiel, un ingresso secondario carraio da Via Menabrea sul fronte prospiciente la linea ferroviaria. Il sito sul quale insiste il complesso industriale si configura con una sagoma irregolare ed ha una superficie di mq. 14.624. L'intera area della distilleria è completamente recintata per parte in muratura di laterizio e tufo e parte in blocchetti di cemento.

C) Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U./N.C.T. di San Severo (FG) così come segue:

Partita n° 19879 del N.C.T.

- Foglio 63 - Part. n. 59 - Sup. ha 0.44.07 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^a - R.D. € 136,56 - R.A. € 68,28
- Foglio 63 - Part. n. 756 - Sup. ha 0.00.88 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^a - R.D. € 2,73 - R.A. € 1,36
- Foglio 63 - Part. n. 148 - Sup. ha 0.15.02 - Q. C. orto irr. - Cl. 1^a - R.D. € 46,54 - R.A. € 23,27



- Foglio 63 - Part. n. 166 - Sup. ha 0.16.00 - Q. C. sem. ar. - Cl. 1^a - R.D. € 11,57 - R.A. € 5,78

Partita n° 1 del N.C.E.U.

- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 1 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2^a - Vani 5 - Piano P1 - R. € 426,08
- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 2 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2^a - Vani 4,5 - Piano PT - R. € 383,47
- Foglio 63 - Part. n. 73 - Sub 18/19/20/21/22/23/24 - Z.C. 1 - Cat. D/1 - Piano PT - R. € 31.297,29

D) Autorizzazioni urbanistiche

L'immobile oggetto di stima risulta edificato anteriormente al 01 settembre 1967.

E) Complesso di impianti inseriti nel complesso opificio

1. PESA A BILICO

1.a) Descrizione

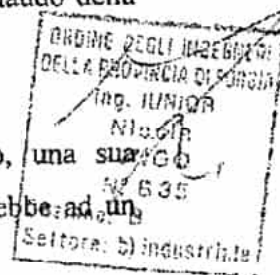
Bilico a ponte stradale e relativo sistema di pesatura manuale di autotreni localizzato nelle immediate vicinanze dell'ingresso carrabile dello stabilimento, è di marca Cooperativa Bilanciai con dimensioni della piattaforma stradale di mt. 3 x 8, con portata utile massima di 30.000 Kg.; è indicato ed è individuabile sulla P.G. di stabilimento ed è dotato di locale in muratura con dimensioni di mt. 1,9 x 3,2 x 2,65, per l'alloggio del sistema meccanico di pesatura e stampigliatura dei documenti di pesatura.

1.b) Stato di conservazione

L'impianto si presenta in disuso, sicuramente bisogna di manutenzione e collaudo della pesatura, per il ripristino.

Valore presunto nominale: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Detto valore è definito nominale dell'impianto in posa presso l'opificio, una sua dismissione non consente di definire un valore che presumibilmente porterebbe ad un risultato pari a € 0 (considerando costi di smontaggio e ripristino).



Tecnico Ing. Nicola Iungo
Gestione e lo Sviluppo d'Impresa
Viale Terminillo, 6 tel. Cell. 347.13737



2. SERBATOI MATERIA PRIMA.

2.a) Descrizione

N. 3 serbatoi metallici cilindrici ad asse verticale, costruzione Sidercamma, con capacità unitaria nominale di 500 mc (HI 5.000), con diametro di circa mt. 9 ed altezza del fasciame cilindrico di mt. 8,0 circa; sono stati realizzati con lamiere e profilati costituenti il fasciame cilindrico, il fondo con canaletta di scolo, il tetto bombato, i parapetti di sicurezza superiori, la scala elicoidale di accesso alla sommità e la carpenteria di sostegno delle passerelle superiori di collegamento, in acciaio al carbonio; le due passerelle di collegamento sono costituite da grigliato elettrolitico zincato a caldo e gli accessori quali valvole (n. 3 per ogni serbatoio), passi d'uomo (n. 2 per ogni serbatoio), manometri (n. 1 per ogni serbatoio), sfiato e tubo di misura (n. 1 per ogni serbatoio) in acciaio inossidabile AISI 304. Detti serbatoi poggiano su basi di c.a., di cui due a forma ottagonale ed una a forma cilindrica. Due serbatoi presentano una tubazione di scarico fissa, in acciaio al carbonio ed acciaio inossidabile, lunga duecento metri circa, di convogliamento della materia prima liquida alla pompa di svuotamento e travaso allo stoccaggio intermedio ed allo stoccaggio di alimentazione dell'impianto di distillazione Mussi. Il terzo serbatoio risulta attrezzato per il contenimento di feccia liquida o solida liquefatta ma con più solidi in sospeso, per cui è stato previsto bocchello supplementare di insuflaggio sul fondo, dal basso, di aria od acqua ed è installato una tubazione mobile di rimontaggio sotto-sopra del liquido, con l'ausilio di pompa rotativa con portata di 100 mc. (della quale manca il supporto e la girante), utilizzata anche per i travasi ed i trasferimenti. Lo scarico delle autobotti viene effettuata con pompe enologiche a stantuffo carrellate e tubazioni idonee mobili.

2.b) Stato di conservazione

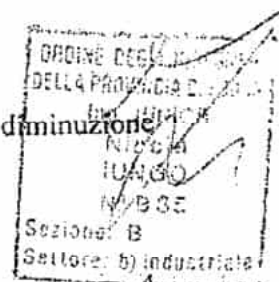
Lo stato in cui si presentano presuppone attività di sabbiatura e riverniciatura sia interna che esterna. Questo tipo di attività può essere espletata sia sul posto.

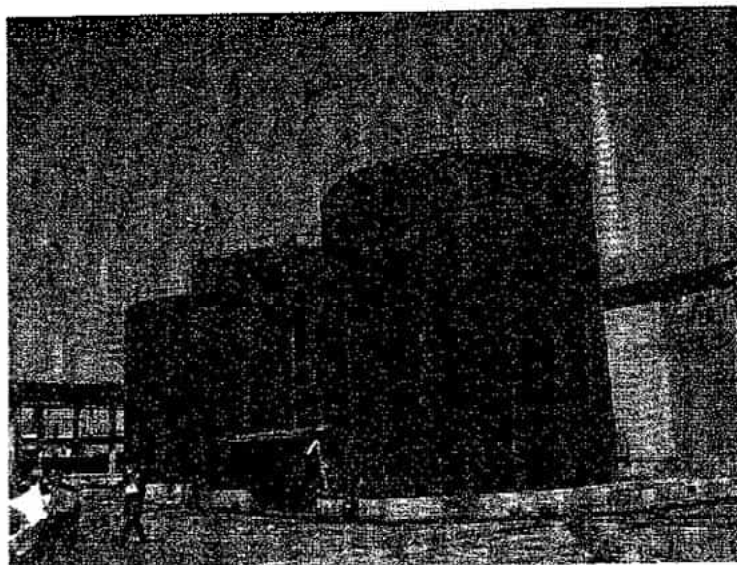
Il valore nominale di ogni serbatoio visto lo stato di fatto e le attività di ripristino può essere considerato pari a:

Valore nominale: € 13.000,00 (tredicimila/00)

Totale = € 13.000,00 x 3 = € 39.000,00 (trentanovemila/00)

La dismissione ed il riposizionamento dei serbatoi provocherebbe una drastica diminuzione del valore, il tutto perché lo smontaggio prevede dissaldature e trasporti speciali.



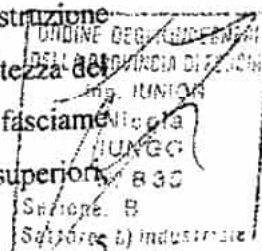


3. SERBATOI DI ACCUMULO DI MATERIA PRIMA PER LA DISTILLAZIONE

3.a) Descrizione

N. 2 serbatoi acciaio al carbonio cilindrici ad asse verticale, matr. 5520/5521 del 1992, costruzione Sidercamma, con capacità unitaria nominale di 135 mc., con diametro di mt. 5,8 ed altezza del fasciame cilindrico di mt. 5; sono stati realizzati con lamiere e profilati costituenti il fasciame cilindrico, il fondo con canaletta di scolo, il tetto bombato, i parapetti di sicurezza superiori, la scala elicoidale di accesso alla sommità e la carpenteria di sostegno delle passerelle superiori di collegamento, in acciaio al carbonio; le passerelle di collegamento sono costituite da grigliato elettrounito zincato a caldo e gli accessori quali valvole (n. 3 per ogni serbatoio), passi d'uomo (n. 2 per ogni serbatoio), manometri (n. 1 per ogni serbatoio), rubinetto di campionamento, sfiato e tubo di misura (n. 1 per ogni serbatoio). Detti serbatoi poggiano su base di forma rettangolare di c.a. la cui parte terminale superiore fuoriesce dal piano carrabile di mt.0,10 circa. I due serbatoi presentano tubazioni fisse, complete di valvole inox ed altri accessori di servizio, in acciaio inossidabile, di collegamento tra di loro e con gli altri due attigui serbatoi di adduzione della materia prima alla pompa di alimentazione dell'impianto di distillazione.

N. 2 serbatoi metallici cilindrici ad asse verticale, matr. 5523-5522 del 1992, costruzione Sidercamma, con capacità unitaria nominale di 100 mc., con diametro di mt. 5 ed altezza del fasciame cilindrico di mt. 5; sono stati realizzati con lamiere e profilati costituenti il fasciame cilindrico, il fondo con canaletta di scolo, il tetto bombato, i parapetti di sicurezza superiori.



la scala elicoidale di accesso alla sommità e la carpenteria di sostegno delle passerelle superiori di collegamento, in acciaio al carbonio; le passerelle di collegamento sono costituite da grigliato elettrolitico zincato a caldo e gli accessori quali valvole (n. 3 per ogni serbatoio), passi d'uomo (n. 2 per ogni serbatoio), manometri (n. 1 per ogni serbatoio), rubinetto di campionamento, sfiato e tubo di misura (n. 1 per ogni serbatoio). Detti serbatoi poggiano su basi di forma quadrata di c.a. la cui parte terminale superiore fuoriesce dal piano carrabile di mt.0,10 circa. I due serbatoi presentano tubazioni fisse in acciaio inossidabile AISI 304 DN 100 complete di valvole inox ed altri accessori di servizio, di collegamento tra di loro e con gli altri due serbatoi e di adduzione della materia prima alla pompa di alimentazione dell'impianto di distillazione Mussi. Per mantenere omogenea la materia prima in alimentazione all'impianto di distillazione, detti serbatoi sono provvisti di robusto agitatore verticale con motorizzazione superiore dotata di moto-riduttore SEW con motore elettrico da 10 o 12,5 Kw, e albero centrale in tutta altezza su cui sono installati tre ordini di giranti posizionate a diverse altezze.

3.b) Stato di conservazione

Lo stato in cui si presentano presuppone attività di sabbiatura e riverniciatura sia interna che esterna. Questo tipo di attività può essere espletata sul posto.

Il valore nominale di ogni serbatoio visto lo stato di fatto e le attività di ripristino può essere considerato pari a:

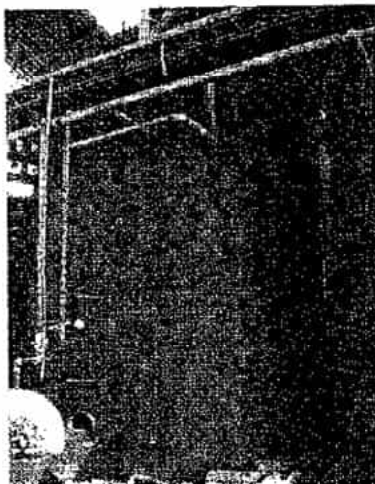
Valore nominale: € 6.500,00 (seimilacinquecento/00) (Hl 1.000 con agitatore)

Totale = $2 \times € 6.500,00 = € 13.000,00$ (tredicimila/00)

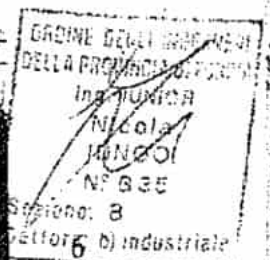
Valore nominale: € 6.000,00 (seimila/00) (Hl 1.350 senza agitatore)

Totale = $2 \times € 6.000,00 = € 12.000,00$ (dodicimila/00)

La dismissione ed il riposizionamento dei serbatoi provocherebbe una drastica diminuzione del valore, il tutto perché lo smontaggio prevede dissaldature e trasporti speciali.



Perito Tecnico Ing. Nicola Iungo
alla Gestione e lo Sviluppo d'
(Fg) Viale, Terminillo, 6 tel.



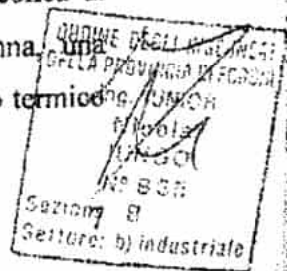
4. IMPIANTO DI DISTILLAZIONE

4.a) Descrizione

Trattasi di impianto di distillazione di grandi dimensioni del tipo a distillazione frazionata, con un'altezza massima delle apparecchiature di oltre mt. 20. Ha una capacità produttiva, partendo da materie prime con gradazione alcolica di 8° GL (8% in volume), di 50.000 litri nelle 24 ore di alcool etilico alimentare rispondente alle norme europee, con punte massime di 70.000 litri nelle 24 ore di alcool etilico grezzo destinato alle denaturazioni normali e speciali per uso farmaceutico ed industriale, con materia prima con gradazione alcolica di oltre 10 ° GL., come il vino d'uva o feccia di vino particolarmente ricca di alcool etilico

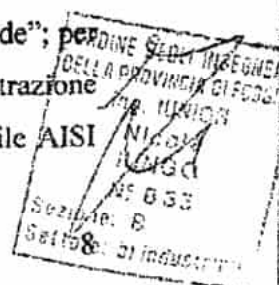
E' composto da n. 5 colonne verticali dotate di piatti per la distillazione frazionata, così di seguito descritte;

- a. Colonna epuratrice CE; detta colonna è costruita in acciaio inox AISI 304, è dotata di 22 piatti di distillazione a calotte con troppo pieni integrali "movibili" per la pulizia periodica, un diametro di 1,5 mt ed un'altezza totale di mt. 12,5; ha la funzione di separare dalla materia prima che viene in essa alimentata già preriscaldata tramite scambiatore di calore a spirale (non presente sull'installazione insieme alla pompa di alimentazione), i prodotti alcolici più volatili presenti e di convogliarli, dopo condensazione in grande scambiatore tubolare in rame, nella colonna CI-CO; la materia prima dopo questa separazione prosegue la caduta verso il fondo colonna dove una pompa a monovite provvede a prelevarla ed inviarla alla colonna CD.
- b. Colonna distillatrice CD; detta colonna è costruita in acciaio inossidabile AISI 304 (fasciame) ed AISI 316 (piatti), è dotata di 26 piatti di distillazione a valvole (o capsule) e stramazzi integrali fissi, un diametro di mt.1,5 ed un'altezza totale di mt. 17,5; ha la funzione di separare, dalla materia prima, tutto l'alcool presente sotto forma di vapori che fuoriescono dal duomo di testa; gli stessi vapori vengono convogliati in altre due colonne, con condotte separate di diametro diverso:
 - alla colonna di rettifica CR va la maggior quantità, per la produzione dell'alcool Neutro o B.G.; alimentando la CR con i vapori alcolici della colonna CD, oltre ad alimentare l'alcool etilico per la produzione, si cede al processo di rettifica (così è definito in gergo l'aumento della concentrazione alcolica ai valori massimi tecnicamente ottenibili) che avviene in detta colonna, una notevole quantità di calore che permette di avere un notevole risparmio termico



(risparmio di energia termica proveniente da vapore acqueo di caldaia) quindi un ottimo bilancio energetico d' impianto.

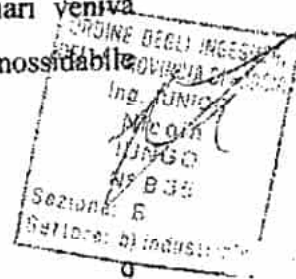
- alla colonna epuratrice CE va la quantità per garantirne il riscaldamento e per riconfluire nella stessa una certa percentuale di alcool in cui ancora ci sono impurità volatili e quindi per migliorare la qualità finale del prodotto.
- c. Colonna di rettifica CR; detta colonna è costruita completamente in acciaio inossidabile AISI 316 L, è dotata di 64 piatti a valvola (o capsula) con stramazzi integrali fissi, ha un diametro di mt. 1,3 ed un'altezza totale di mt. 20; nella CR si concentra quindi, come già detto, nei piatti più alti l'alcool finale alla massima concentrazione (oltre 96 ° G.L.) e su altri piatti posti verso il fondo, vengono separate le code alte e le code basse, costituenti anch'esse impurità alcoliche, che dopo separazione e misura sono convogliate alla colonna CI-CO.
- d. Colonna demetilante CM; detta colonna è costruita completamente in rame, è dotata di 58 piatti a calotte con stramazzi a tubo, ha un diametro di mt. 1,1 ed un'altezza totale di mt. 12; è la colonna che provvede a separare nei vapori di testa l'alcool metilico eventualmente presente; è anche la colonna che ha le funzioni di "finissaggio qualitativo" dell'alcool prodotto, infatti queste colonne sono completamente di rame perché detto metallo si comporta da catalizzatore nelle reazioni di neutralizzazione di residui organici presenti nell'alcool etilico. Dalla base della colonna l'alcool finale viene convogliato al raffreddamento e agli organi fiscali di misura posti a monte del magazzino di accertamento.
- e. Colonna idroselezione CI e colonna olii CO ; è una colonna monoblocco che presenta tre sezioni distinte che hanno funzioni diverse:
- La parte inferiore costituisce la colonna d'idroselezione CI che è costruita completamente in rame, è dotata di 46 piatti a calotte con stramazzi a tubo, ha un diametro di mt. 0,75 ed un'altezza totale di mt. 10; è la colonna che provvede a separare nei vapori di testa l'alcool "Cattivi Gusti" o "Teste e Code" proveniente dalle colonne CE e CR; dalla base della colonna l'alcool "buono" presente viene riconvogliato nella colonna CR per il recupero; i vapori di testa passano internamente nella colonna CO
 - La parte superiore è la colonna di concentrazione delle "Teste e delle Code"; per adeguarsi alle norme fiscali che prevedono per detti alcool una concentrazione non inferiore a 92°G.L.; è costruita completamente in acciaio inossidabile AISI



316 è dotata di 15 piatti a calotte con stramazzi a tubo, ha un diametro di mt. 0,5 ed un'altezza totale di mt. 2,5; è la colonna che, come già detto, provvede ad elevare la concentrazione alcolica dei prodotti di scarto.

- Nella parte centrale della colonna monoblocco, tra CI e CO, è inserito il "decantatore degli olii amilici"; è costituito da un'involucro metallico vuoto in acciaio inossidabile AISI 316 dotato di tubo centrale interno per il passaggio dei vapori della CI, di specole visive ed altri accessori, nel quale il liquido che scende dalla colonna CO trova una zona di "calma", per cui il così detto "alcool amilico" od "olio amilico" riesce a separarsi per decantazione fuoriuscendo dal decantatore con apposito tubo di estrazione dalla parte superiore, mentre la miscela idroalcolica principale scende internamente nella colonna CI.

Come già detto tutte le colonne sono realizzate in acciaio inossidabile AISI 304 - 316, con esclusione della colonna demetilante CM e della colonna CI che sono di rame, le tubazioni di processo sono in AISI 304/316 ed altre di rame, le tubazioni del vapore di caldaia in acciaio al carbonio; ogni colonna è dotata internamente dei piatti di distillazioni a valvole od a calotte in acciaio AISI 316 e rame, in numero e dimensioni richieste dal processo e stabilite dal progettista; al piano quota 12,70 sono installati inoltre n. 2 scambiatori di calore di acciaio inossidabile AISI 316 (ne manca uno della colonna di rettifica; manca altresì lo scambiatore a spirale di riscaldamento iniziale della materia prima) e n. 3 di rame, di notevoli dimensioni ed a fascio tubiero verticale, per realizzare gli scambi termici necessari per la condensazione dei vapori di testa delle colonne. A piano terra sono installate n. 8 elettropompe centrifughe (manca la pompa di alimentazione della materia prima) di processo in acciaio inossidabile AISI 316 per il convogliamento dei vari fluidi; nella sala di misura dell'alcool prodotto vi è l'impianto di raffreddamento dell'alcool prodotto sia il B.G. sia il grezzo, con acqua di pozzo prima e refrigerazione con acqua gelida di frigorifero poi; la sala accertamento dell'alcool finale prodotto è composta da n. 1 serbatoio in acciaio al carbonio su bilico per una capacità complessiva di 150.000 litri circa per l'alcool B.G. e grezzo, e di n. 2 serbatoi su bilici, con capacità unitaria di 20.600 litri per l'alcool di scarto T.C.; vi sono inoltre il serbatoio di attesa su bilico per l'alcool B.G. - grezzo con capacità di 12.800 lt. e quello per l'alcool T.C. con capacità di 6.800 lt. Il trasferimento dell'alcool prodotto ai magazzini fiduciari veniva effettuato con l'ausilio di pompe centrifughe inox carrellate e tubazioni d'acciaio inossidabile fisse.



Completano l'installazione un sistema di ricircolo e le due torri di raffreddamento dell'acqua utilizzata per la condensazione di testa delle colonne e per altri utilizzi minori d'impianto, con una capacità totale di scambio di circa 4.000.000 di Kcal/h; l'impianto di distillazione con schema di processo così impostato è di semplice gestione ed è controllato e gestito da un sistema 9 loops pneumatici di regolazione, composto ognuno da un indicatore- trasmettitore delle variabili di processo, dai conseguenti regolatori e relative valvole modulanti con posizionatori; completa la dotazione, la strumentazione di campo con manometri, termometri, livelli visivi, ecc.

4.b) Stato di conservazione

L'impianto così come presentato, sicuramente necessita di manutenzione straordinaria per il ripristino della sua funzionalità. Il suo valore nominale può essere pari a:

Valore nominale: 2.000.000,00 (duemilioni/00)

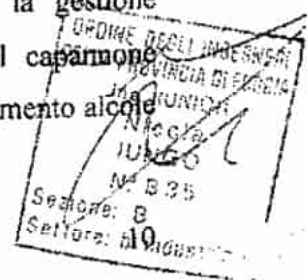
La dismissione di detto impianto non definisce un criterio giusto di valutazione, visto la particolarità dell'impiego. Quindi lo stesso se non venduto a corpo provocherebbe una drastica diminuzione del suo valore.



5. ALTRI SERBATOI DI ACCUMULO POSTI ALL'INTERNO DELL'OPIFICIO

5.a) Descrizione

All'interno dell'opificio sono posizionati nei vari magazzini serbatoi per la gestione dell'alcol post distillazione. La loro dislocazione è definita all'interno del capannone denominato (B), capannone denominato (A), magazzino fiduciario 4, sala accertamento alcole n.1.



Le tipologie svariate sia come dimensioni sia come disposizione sono proprie di uno stabilimento di distillazione, di difficile valutazione un valore di fatto in quanto il loro ripristino e il loro smontaggio per utilizzo in altra sede dipendono dalla tipologia di attività futura in cui gli stessi saranno inseriti.

Ancora una volta è stato definito un valore nominale per tipologia, fermo restando che essi fanno parte di un opificio e che il loro riutilizzo sia sempre all'interno della stessa attività.

Valori nominali:

Serbatoi al carbonio

n. 8 (HI 2000) = €/cad = 7.000,00 > tot = € 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

n. 1 (HI 714,66) = €/cad = 3.500,00 > tot = € 3.500,00 (tremilacinquecento/00)

n. 38 (HI 250) = €/cad = 1.900,00 > tot = € 72.200,00 (settantaduemiladuecento/00)

n. 15 (HI 200) = €/cad = 1.700,00 > tot = € 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00)

n. 11 (HI 150) = €/cad = 1.600,00 > tot = € 17.600,00 (diciassettemilaseicento/00)

Per un totale di: € 174.800,00 (centosettantottomila/00)

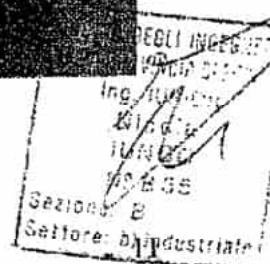
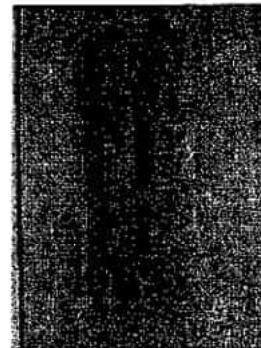
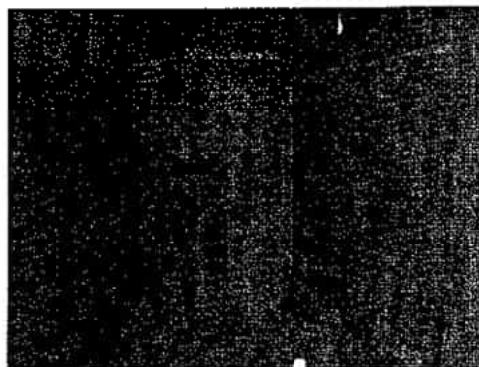
Serbatoi in acciaio inox

n. 2 (HI 642,24) = €/cad = 5.000,00 > tot = € 10.000,00 (diecimila/00)

n. 2 (HI 714,66) = €/cad = 6.000,00 > tot = € 12.000,00 (dodicimila/00)

n. 1 (HI 2000) = €/cad = 10.000,00 > tot = € 10.000,00 (diecimila/00)

Per un totale di: € 32.000,00 (trentaduemila/00)



6. BOTTI IN ROVERE

6.a) Descrizione

N. 22 botti in rovere del tipo Slavonia della capacità di Hl 160 circa con internamente acquavite invecchiata, che conserva lo stato di adesione delle doghe in legno. Il valore nominale per nuova costruzione è pari a circa 250 € ad Hl.

N. 12 botti 10 Hl circa

Visto l'utilizzo e la logica di ripristino delle stesse il valore nominale per ogni botte sarà:

Valore nominale: €/cad = 20.000,00 (ventimila/00)

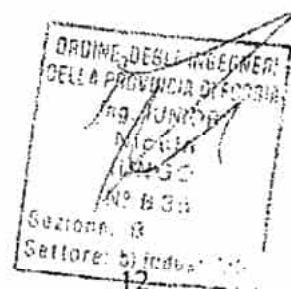
Per un totale di: € 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00)



7. ALTRI IMPIANTI

7.a) Descrizione

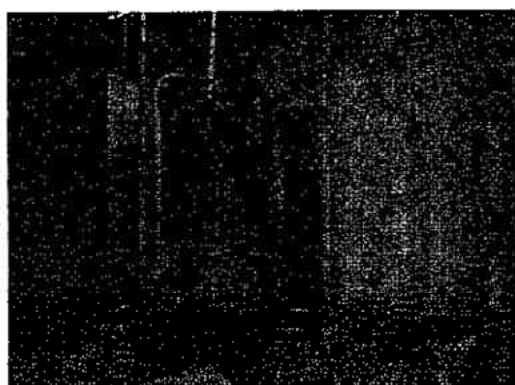
All'interno dell' opificio sono presenti altri impianti per le attività di fine distillazione come ad esempio l'impianto del tartrato, ed impianti di asservimento come condotta antincendio esterna, distillazione acqua, depurazione, oltre a due caldaie del tipo una a biomasse marca Gariboldi (10.000 kg/ora) ed un'altra ad olio combustibile marca Mariotti (12 Ton), trasformatore, pompe enologiche, mezzi mobili. Considerando il loro stato non si ritiene dare un valore nominale, ipotizzabile pari a € 0,00.



Impianto tartrato



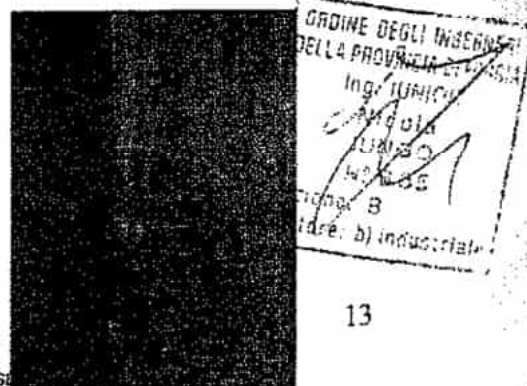
Impianto acque e acidi



Caldaie

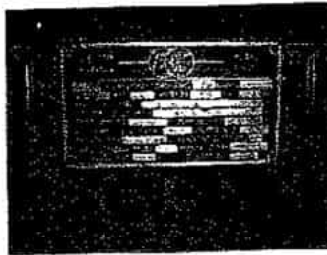
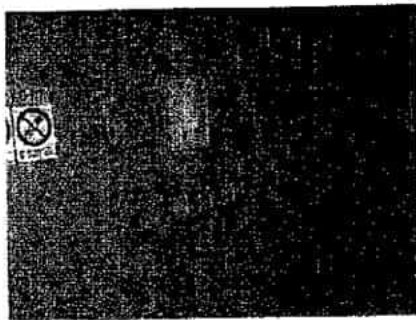


Pompe enologiche



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI FROSINONE
Ing. NICOLA LUNGO
UNICO
N. 10/05
Cognome: B
Indirizzo: b) industriale

Trasformatore



Mezzi mobili



8. VALORE FINALE DELL'INTERO COMPARTO IMPIANTI

- 1) Pesa a bilico € 5.000,00 (cinquemila/00)
- 2) Serbatoi materia prima € 39.000,00 (trentanovemila/00)
- 3) Serbatoi di accumulo per distillazione € 25.000,00 (venticinquemila/00)
- 4) Impianto di distillazione/accertamento € 2.000.000,00 (duemilioni/00)
- 5) Altri serbatoi
Acciaio al carbonio € 174.800,00 (centosettantaquattromilaottocento/00)
Acciaio inox € 32.000,00 (trentaduemila/00)
- 6) Botti in rovere Slavonia € 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00)

TOTALE IMPIANTI

€ 2.715.800,00

(DUEMILIONISETTECENTOQUINDICIOTTOCENTO/00)

9. CONCLUSIONI ED OSSERVAZIONI

Uno stabilimento per la distillazione è costituito da un impianto molto complesso e particolareggiato. Gli impianti, le attrezzature, i macchinari sono spesso inseriti all'interno del flusso in maniera tale che gli stessi, per dimensione/mole e area di posa diventino con il passare degli anni tipici e particolari per l'opificio in cui sono stati insediati.

Questo provoca una difficoltà nel caso in cui gli stessi impianti debbano essere dismessi e ricollocati in altre sedi. Difficoltà che sta nello smontaggio degli stessi e nel rimontaggio presso altre sedi, considerando all'interno di tali difficoltà la logistica di movimentazione.

Spesso le strutture edili vengono sviluppate in fase di progettazione degli impianti, proprio per ovviare a problematiche che indurrebbero a varianti edili in strutture già edificate.

Vero è che l'opificio [redacted] ormai in disuso da svariati anni, ma è anche vero che la convenienza della vendita sciolta dei vari macchinari, impianti, attrezzature inseriti all'interno non darebbe un risultato positivo, anzi sicuramente poco remunerativo per la soddisfazione creditizia. Con addirittura il rischio che tale vendita possa provocare un rientro negativo.

L'area in cui sorge l'opificio, come da PUG adottato è oggi un'area di riqualificazione produttiva, questo significa che un'antica distilleria potrebbe essere riconvertita con le dovute autorizzazioni e con logica rivista di destinazione, ad una struttura di produzione di [redacted]

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
ING. NICOLO LUNGO
Sede: 13
Settimane: 15

amari e/o liquori tipici locali con possibilità di area degustazione e vendita (faccio esempio liquore ormai famoso come LIMOLIVO tipico delle zone a nord di Foggia, o altri liquori tipici della zona).

Ma ancor di più se così non fosse e nel caso in cui come da PRG vigente l'area in cui sorge l'opificio possa essere trasformata in zona edificabile abitativa, lo smantellamento dell'intero complesso con la bonifica del sito verrebbe sicuramente compensata dalla vendita sciolta dei vari impianti, o al massimo dal compenso derivante dalla vendita dei manufatti metallici (acciaio al carbonio, acciaio inox, bronzo, rame, ecc) sicuramente presenti in quantità tali da ridurre al minimo i costi di bonifica del sito.

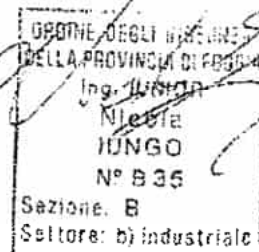
Per i motivi su esposti, con riferimento alla valutazione attribuita agli impianti, macchinari ed attrezzature, effettuata a seguito di richiesta specifica della curatela, occorre sottolineare la non economicità di eventuali vendite singole degli stessi, bensì la necessità di procedere ad una vendita complessiva dell'intero opificio, la cui valutazione (fermo restando il valore già attribuito agli impianti) potrà essere effettuata una volta accertate le imminenti evoluzioni autorizzative comunali riguardanti la destinazione urbanistica dell'area.

A tal fine contestualmente viene depositata richiesta di proroga di deposito perizia per la valutazione complessiva della [REDACTED]

Detto valore esprime a parere del sottoscritto, il più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto, tenuto conto dei prezzi attuali nella zona per beni simili.

Cerignola, 07 ottobre 2010

Ing. Nicola Iungo



TOTALE VALORE DI STIMA INTERO OPIFICIO

- 1) Valore di stima beni immobili costruiti:

€ 1.926.792,00

(Euro Unmilionenovecentoventiseimilasettecentonovantadue/00)

- 2) Valore di stima impianti:

€ 2.715.800,00

(Euro Duemilionisettecentoquindicimilaottocento/00)

TOTALE VALORE OPIFICIO 1) + 2)

€ 4.642.592,00

(Euro Quattromilioniseicentoquarantaduemilacinquecentonovantadue/00)



NICOLA IUNGO

Ingegnere

**Tribunale di Foggia
Sezione Fallimentare
Pratica n. 10/2009**

Giudice Delegato: Dott. Roberto Gentile

Relazione di stima valore dell'area (indici edificabilità PRG) di opificio della società [REDACTED]

Il sottoscritto Iungo Nicola, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Foggia al n° B35 e con studio tecnico in Viale Terminillo, 6 tel. 347.1373786, e-mail: iungonicola@alice.it, in riferimento all'oggetto,

- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo.
- eseguite le necessarie visure presso i competenti uffici provinciali di Foggia

Rassegna la seguente relazione di stima sul valore de dell'area (indici edificabilità PRG)



Sommario

A) Premessa.....	2
B) Stima del numero di alloggi edificabili nell'area di interesse (valutazione indici PRG).....	3
C) Stima del valore di rientro della vendita delle unità immobiliari e boxes auto.....	4
D) Stima del valore dell'area.	5



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA **(Beni immobili costruiti)**

A) Premessa

Situazione urbanistica del complesso immobiliare

Premesso che, ad oggi la situazione di pianificazione urbanistica del Comune di San Severo si presenta con un P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, ed un P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) adottato nel 2008.

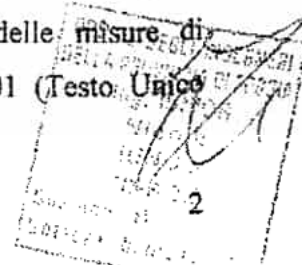
Attualmente il complesso immobiliare di cui trattasi secondo il vigente P.R.G rientra in una Zona Bcl (residenziale), con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* > 2,50 mc/mq;
- *H. max* > 14,00 mt.;
- *Distanza dai confini* > min. 5,00 mt.;
- *Lunghezza max dei fronti* > mt. 80,00

Mentre, in base al P.U.G adottato dal Comune di San Severo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11/11/2008, secondo l'art. 39 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), l'area in questione rientra tra le Zone D1 (aree produttive da riqualificare) ed è stata individuata come Zona D1.7 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Ut (Utilizzazione territoriale)* > 0,7 mq/mq;
- *H.* > 13,00 mt;
- *Sf (Superficie fondiaria)* > 65% St. la Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile.

Tale circostanza di compresenza dei due piani urbanistici, scandisce un periodo intermedio tra lo strumento pianificatorio vigente (P.R.G.) e quello adottato (P.U.G.), che impone l'applicazione delle cosiddette misure di salvaguardia. La disciplina delle misure di salvaguardia è contenuta nell'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n° 380/01 (Testo Unico Edilizia).



B) Stima del numero di alloggi edificabili nell'area di interesse (valutazione indici PRG)

Il cespite immobiliare di cui appresso è un opificio industriale, destinato alla produzione di alcool, materie tartariche, vinaccioli, derivati vinicoli e prodotti affini. Nello specifico trattasi di una distilleria il cui complesso è composto da terreni e fabbricati, il tutto ubicato nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Curiel n. 9/11. Lo stabilimento ha un ingresso carraio ed un ingresso pedonale dalla palazzina uffici da Via Curiel, un ingresso secondario carraio da Via Menabrea sul fronte prospiciente la linea ferroviaria. Il sito sul quale insiste il complesso industriale si configura con una sagoma irregolare ed ha una superficie di mq. 14.624. L'intera area della distilleria è completamente recintata per parte in muratura di laterizio e tufo e parte in blocchetti di cemento.

Superficie netta considerata edificabile:

mq 12.500 (al netto dall'allontanamento dai confini)

Ipotesi di costruzione considerando alloggi della superficie lorda pari a mq 120,00

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* > 2,50 mc/mq;
- *H. max* > 14,00 mt.;
- *Distanza dai confini* > min. 5,00 mt.;
- *Lunghezza max dei fronti* > mt. 80,00

Calcolo:

$$12.500 \text{ (mq)} \times 2,5 \text{ (mc/mq)} = 31.250 \text{ (mc)}$$

Altezza tipica per piano = 3 (mt)

Quindi:

$$31.250 \text{ (mc)} : 3 \text{ (mt)} = 10.416,00 \text{ (mq)}$$

Superficie lorda dell'abitazione (stimata) = 120 (mq)

$$\text{N. di immobili (ipotesi di costruzione)} = 10.416,00 \text{ (mq)} : 120 \text{ (mq)} = 87 \text{ unità abitative}$$



Si considerano che affiancate alle n. 87 unità abitative siano disposti n. 87 boxes ai piani interrati (standard misurazione mq 14).

C) Stima del valore di rientro della vendita delle unità immobiliari e boxes auto.

Da I sito www.agenzia territorio.it (sezione osservatorio del mercato immobiliare) si evince la seguente tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	4	4,9	N
Box	NORMALE	550	800	L	2,3	3,3	N

Considerando unità abitative di nuova costruzione, si ipotizza un valore di mercato pari al 20% maggiorato del valore proposto dalla tabella (come prassi nelle valutazioni di stima immobiliare).

Pertanto si ottiene che il ricavo dalla vendita delle unità abitative e dei boxes auto è presumibilmente pari a:

Unità immobiliari vendibili = 87

- Valore di mercato al mq = € 1.620,00 (valore max agenzia territorio maggiorato del 20%)
- Superficie presunta = mq 120
- Prezzo di vendita dell'unità immobiliare = € 194.400,00
- Ricavo presunto derivante dalla vendita di 87 unità immobiliari = € 16.912.800,00



Boxes auto vendibili = 87

- Valore di mercato al mq = € 960,00 (valore max agenzia territorio maggiorato del 20%)
- Superficie presunta = mq 14,00
- Prezzo di vendita del singolo box auto = € 13.400,00
- Ricavo presunto derivante dalla vendita di 87 boxes auto = € 1.169.280,00

Ricavo totale dalla vendita di unità immobiliari e boxes auto:

€ 18.082.080,00

(Euro diciottomilionitottantaduemilaottanta/00)

D) Stima del valore dell'area.

Il calcolo del valore dell'area edificabile, secondo i più diffusi testi di estimo, si determina in base al valore di trasformazione ovvero per differenza tra il valore di mercato dell' immobile urbano nel suo complesso (area + fabbricato) ed il valore di costruzione del fabbricato, si determina :

A) Valore di mercato dell'immobile (area + fabbricato + box)

- Prezzo di vendita dell'unità immobiliare = € 194.400,00
- Prezzo di vendita del singolo box auto = € 13.400,00

TOTALE:

€ 207.800,00

(Euro Duecentosettemilaottocento/00)



B) Calcolo valore di costruzione

I costi d'opera diffusi nel territorio Foggiano ammontano a 300,00 Euro / mc, pertanto complessivamente si ottiene un valore di costruzione per unità immobiliare comprensiva di box auto pari a:

Unità immobiliare (costo di costruzione)

$$€ 300 \times (120 \times 3) = € 108.000,00$$

Box Auto (costo di costruzione stimato 1/3 (un terzo) del costo di costruzione dell'unità immobiliare

$$€ 300 \times (14 \times 3) \times 1/3 = € 4.200,00$$

Costo totale di costruzione per unità immobiliare e box auto abbinato

€ 112.200,00

C) Valore area edificabile

Il valore dell'area edificabile si ottiene per differenza tra il valore calcolato al punto A) e quello calcolato al punto B), quindi : C) = A) - B)

A) Valore di mercato dell'immobile (area + fabbricato + box)

€ 207.800,00

B) Calcolo valore di costruzione

€ 112.200,00

C) Valore area edificabile (unità immobiliare comprensiva di box auto) = A) - B)

€ 95.600,00

Considerando il numero di immobili edificabili (comprensivi di box auto) pari a n. 87, il valore totale dell'area edificabile è pari a:



€ 8.317.200,00

(Euro Ottomilionitrecentodiciassettemiladuecento/00)

Per un valore di stima ragionevolmente applicabile allo stato di fatto dell'opificio industriale di cui trattasi, si devono considerare le opere di demolizione e le opere di bonifica del sito.

Tale valore di bonifica può essere stimato pari a: € 1.500.000,00

Introducendo in questo valore anche la bonifica dai tetti in amianto o similari, e lo smaltimento degli inerti.

Quindi in conclusione si può dichiarare che un valore congruo di mercato dell'area oggetto della stima sarà pari a:

€ 8.317.200,00 - € 1.500.000,00 =

€ 6.817.200/00

(Seimilioniottocentodiciassettemiladuecento/00)

Tale valore esprime a parere del sottoscritto, il più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto, tenuto conto dei prezzi attuali nella zona per beni similari.

Cerignola, 23 maggio 2011

16/5/2011

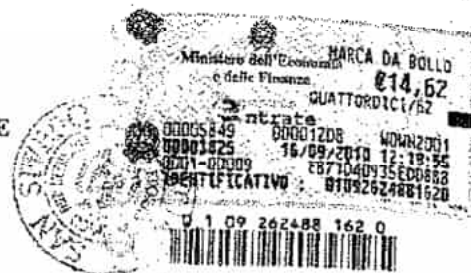
[Signature]

Ing. Nicola Iungo
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI LONGI
ING. IUNG
N. 1000
Sezione. 8
Settore: Ingegneria

7



CITTA' DI SAN SEVERO
PROVINCIA DI FOGGIA
AREA V - URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE
- SERVIZIO S.U.E. -



Prot. n. 177/S.U.E.

San Severo, 21 settembre 2010

Oggetto: Richiesta di attestazione del 16.09.2010 prot. n. 14497 su area sita in via Curiel, 9-11, di proprietà della [REDACTED]

Egr. ing. Nicola Iungo
Viale Terminillo, 6
71042 Cerignola (Foggia)

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto,
viste le normative vigenti in materia;
visto il vigente P.R.G.;
visto il P.U.G. adottato con Deliberazione di C.C. n. 71 del 11.11.2008;
si attesta quanto segue:

1. Nel vigente P.R.G. l'area sita in via Curiel, 9-11, attualmente sede dell'attività della [REDACTED] proprietaria dell'immobile, ricade in Zona Bc.1 Residenziale, ed è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Prescrizioni Urbanistiche per la zona Bc.1 di P.R.G.

- indice di fabbricabilità fondiaria 2,50 mc/mq ;
- H max 14,00 mt.;
- distanza dai confini min. 5,00 mt. ;
- lunghezza max dei fronti mt. 80,00

L'utilizzazione delle aree di cui sopra, e' subordinata al rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie derivanti da Leggi Statali, Regionali e dal vigente Regolamento Edilizio Comunale o anche da vincoli pregiudizievoli

2. Nel Piano Urbanistico Generale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 11.11.2009, l'area di cui sopra è stata individuata come Zona D1.7: Aree produttive da riqualificare ed è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche riportate all'art. 39 delle N.T.A. del P.U.G.:

Art. 39 - D1: Aree produttive da riqualificare

39.1 - La zona D1 comprende le aree originariamente utilizzate per cantine, frantoi o altre attività produttive equivalenti per le quali si propone una disciplina che indirizzi un intervento di riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano. Le aree sono numerate in progressione D1.1, D1.2, D1.3, D1.4, D1.5, D1.6, D1.7, D1.8 e D1.9.

39.2 - L'intervento è subordinato alla formazione, in relazione alle dimensioni e alle specifiche esigenze urbanizzative della singola area e del suo contesto, di uno specifico strumento urbanistico esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi paragrafi.

Il PUE deve allocare all'interno della Sf una dotazione non inferiore alla dotazione minima di spazi per parcheggi dovuta in ragione del carico urbanistico previsto ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nonché prevedere la sistemazione e la cessione gratuita al Comune della parte di St non costituente Sf.

Salvo ove diversamente specificato dalle seguenti schede normative, tale quota di St non edificabile s'intende da sistemare per $\frac{1}{2}$ a verde, per $\frac{1}{2}$ a parcheggio pubblico o di uso pubblico. La sistemazione e cessione di aree verdi e per parcheggio può essere diminuita per una quota non superiore alla metà della loro complessiva estensione in favore della realizzazione di apposita attrezzatura privata di uso pubblico, con destinazioni d'uso da ricercarsi tra quelle di cui alla categoria S, secondo costituzione di adeguata servitù da definirsi all'interno dell'atto di convenzione allegato al PUE. In tale caso la superficie utile (riferita a tale edificazione) Su non potrà superare i 2.000 mq., l'altezza massima $H = 13$ m. e tale capacità edificatoria è da intendersi aggiuntiva rispetto a quella consentita in ragione dell'indice Ut.

L'attuazione delle previsioni contenute nel PUE può avvenire per mezzo di comparti formalmente autonomi costituiti da una parte della loro superficie disponibile per l'edificazione e una commisurata parte per la realizzazione di standard e attrezzature.

.... omissis

Sub-area D1.7 -

- * Ut = 0,7 mq/mq.
- * H = 13 m.
- * Sf = 65% St. La Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile.

... omissis

39.3 - Fatto salvo l'intervento di cui al punto II. del precedente comma 39.2 per le sub-aree D1.2 e D1.6 e per le sub-aree D1.8 e D1.9, sono ammesse destinazioni d'uso produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) nei limiti degli esercizi di vicinato e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e direzionali (Pd). Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Nel limite complessivo del 30% della Sul sono ammesse funzioni residenziali (R) e nel limite complessivo del 10% sono ammesse funzioni commerciali di grado superiore al vicinato (Pc).

Per l'intervento di cui al punto II del precedente comma 39.2 per le sub-aree D1.2 e D1.6, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo produttivo (Pi) e nel limite del 20% della Sul, destinazioni di tipo ricettivo collegate alla produzione del vino, quali attività di degustazione, esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività alberghiere, agrituristiche, ecc.

Per l'intervento di cui alla sub-area D1.8 sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R). Nel limite complessivo del 30% della Sul sono ammesse funzioni produttive di tipo ricettivo (Pr), commerciale (Pc) nei limiti degli esercizi di vicinato e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e direzionali (Pd). Sono ammesse anche, senza limitazioni, destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S).

Per l'intervento di cui alla sub-area D1.9 sono ammesse destinazioni d'uso di natura produttiva (Pi), con specifico riferimento a impianti per prima lavorazione e commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agro-alimentari.

In entrambi i casi (P.R.G. vigente o P.U.G. adottato) il Piano Esecutivo di Attuazione deve essere presentato dal soggetto privato

NORME DI SALVAGUARDIA (art. 13 L.R. n. 20 del 27.07.2001)

Per il periodo di due anni a decorrere dalla data di adozione del PUG il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con il PUG stesso.

Distinti saluti.

21 SET. 2010



Il Responsabile S.U.E.
Arch. Corrado Biccari

NICOLA IUNGO
Ingegnere

**Tribunale di Foggia
Sezione Fallimentare
Pratica n. 10/2009**

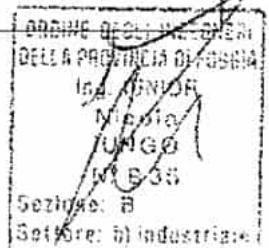
Giudice Delegato: Dott. Roberto Gentile

Relazione di stima (integrazione) di opificio della società [REDACTED]
[REDACTED] a fronte di nuovi quesiti proposti dalla [REDACTED]
[REDACTED] e di miglior spiegazione dei quesiti già in essere.

Il sottoscritto Iungo Nicola, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia Foggia al n° B35 e con studio tecnico in Viale Terminillo, 6 tel. 347.1373786, e-mail: iungonicola@alice.it, in riferimento all'oggetto,

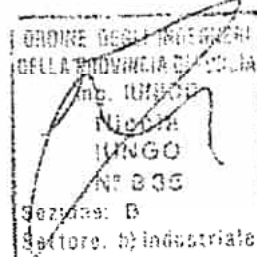
- esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo.
- eseguite le necessarie visure presso i competenti uffici provinciali di Foggia

Rassegna la seguente relazione (integrativa) a fronte di nuovi quesiti proposti dalla Curatela [REDACTED] e di miglior spiegazione dei quesiti già in essere, fino alla definizione di un unico valore dell'intero opificio e delle sue aree pertinenziali (Vf), alla luce anche di nuova documentazione integrativa trasmessa presso la sede dello scrivente CTU.



Sommario

A) Premessa.....	2
B) Situazione urbanistica del complesso immobiliare	4
C) RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI.....	5



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
(Integrazione)

A) Premessa

In data 10 giugno 2011 la [redacted] trasmette allo scrivente CTU, a mezzo via fax, comunicazione soggiunta dalla ditta [redacted] concernente la presentazione di progetto per la costruzione di un complesso edilizio sul suolo occupato dalla [redacted]

Dalla pervenuta si evidenzia che:

In data 30 dicembre 2010 prot. n. 0020677 (come si evince dalla dicitura in alto a sinistra della documentazione pervenutami) è stato presentato al Comune di San Severo un progetto per la realizzazione di complesso edilizio per civili abitazioni e attività commerciali.

Il fine di tale progetto è quello di ottenere il rilascio di Permesso di Costruire a nome della società [redacted] con sede legale in [redacted] per nome e per conto della [redacted] proprietaria dei suoli interessati al progetto.

Il giorno 04 maggio 2011 con prot. n. 20667/2010 con lettera avente ad oggetto:

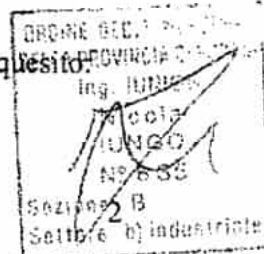
"Comunicazione approvazione progetto per la Costruzione di un complesso edilizio per civili abitazioni ed attività commerciali sul suolo compreso tra le vie Curiel, Manabrea e Di Vittorio - [redacted] Zona Bc. 1 di P.R.G.

il Comune di San Severo comunica alla società [redacted] di aver esaminato il progetto posto a corredo della predetta richiesta, concludendo positivamente il procedimento di determinazione di rilascio del Permesso di Costruire con le seguenti prescrizioni:

- presentare il titolo abilitativo al rilascio del Permesso di Costruire;
- presentare la ricevuta dell'avvenuto pagamento del contributo di costruzione, calcolato ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, e quantificato in € 541.593,66;
- presentare copia della richiesta di parere preventivo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia per le attività soggette.

Inoltre evidenzia che questa comunicazione non costituisce permesso di costruire e non autorizza ad iniziare i lavori, che restano subordinati al rilascio del relativo atto amministrativo, e che qualsiasi eventuale esecuzione di lavori edilizi attinenti la proposta progettuale, sarà considerata "attività abusiva" a tutti gli effetti e, comportando reato penale ed amministrativo, dovrà essere perseguito con adozione delle procedure repressive previste dalle leggi vigenti in materia, ivi compresa la denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Per tale enunciato la [redacted] chiede allo scrivente CTU il seguente quesito:



1) Quali ripercussioni può avere l'avvenuta presentazione del suddetto progetto da parte della [redacted] nell'interesse della Curatela del [redacted] nel caso di vendita dello stesso complesso nell'ambito della procedura fallimentare, ovvero quali implicazioni e/o vincoli comporta rispetto all'eventuale terzo aggiudicatario?

In data 14 giugno 2011 la Curatela del [redacted] ha inviato a mezzo e-mail allo scrivente CTU la seguente comunicazione:

"Egregio Ingegnere Nicola Iungo,
ho preso visione della perizia di valutazione da lei predisposta, a mio giudizio, ritengo che la stessa non abbia una conclusione in linea con quanto disposto dall'On.le G.D.

Ricordo che Il G.D. con provvedimento di nomina del 20-25.01.2010 cron. 267 dispose quanto segue: "...provveda alla valutazione dell'intero complesso industriale della fallita e di quanto in essa ricadente al fine di comprendere con chiarezza se nella fase di liquidazione si dovrà procedere alla vendita a corpo unico in uno con i macchinari in esso contenuti ovvero separatamente la struttura immobiliare da quella mobiliare."

In particolare, mi riferisco anche alla duplice valutazione che, come si legge, sembra essere una nel caso di adozione del PRG ed un'altra nel caso di PUG. Ricordo che siamo nella fase di liquidazione dell'azienda fallita per cui è necessario rappresentare la modalità di vendita ed il valore - prezzo base - di vendita che andrà indicato nell'avviso da predisporre a cura del Delegato alla vendita stessa.

Sarebbe opportuno, altresì, evidenziare se il complesso è convenientemente ripristinabile e/o se il Comune di San Severo potrebbe rilasciare le regolari autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

E' necessario, pertanto, che ella mi indichi, esattamente, le modalità con cui dovrà avvenire la vendita ed il prezzo base non potendo, a mio giudizio, procedere ad una scelta in base ad un potenziale PRG ovvero ad un esistente PUG.

Resto in attesa di suo immediato riscontro dovendo presentare al G.D. l'integrazione al programma di liquidazione per poi procedere alla dismissione dell'attivo fallimentare.

Cordialmente

Corrado di Michele

curatore fallimentare [redacted]

Da questa comunicazione lo scrivente CTU evidenzia i seguenti quesiti:

2) Valutazione chiara e univoca delle ipotesi di vendita di macchinari, impianti e attrezzature separatamente dal complesso opificio

3) Convenienza in riferimento al ripristino dell'opificio e possibilità concreta del rilascio delle regolari autorizzazioni all'esercizio dell'attività

4) Definizione di un unico prezzo di vendita dell'opificio sottraendo la quota parte degli impianti, attrezzature e macchinari vendibili separatamente.



B) Situazione urbanistica del complesso immobiliare

Premesso che, ad oggi la situazione di pianificazione urbanistica del Comune di San Severo si presenta con un P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente, ed un P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) adottato nel 2008.

Attualmente il complesso immobiliare di cui trattasi secondo il vigente P.R.G rientra in una Zona Bc1 (residenziale), con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria* > 2,50 mc/mq;
- *H. max* > 14,00 mt.;
- *Distanza dai confini* > min. 5,00 mt.;
- *Lunghezza max dei fronti* > mt. 80,00

Mentre, in base al P.U.G adottato dal Comune di San Severo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11/11/2008, secondo l'art. 39 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), l'area in questione rientra tra le Zone D1 (aree produttive da riqualificare) ed è stata individuata come Zona D1.7 con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- *Ut (Utilizzazione territoriale)* > 0,7 mq/mq;
- *H.* > 13,00 mt.;
- *Sf (Superficie fondiaria)* > 65% St. la Sf va allocata liberamente all'interno della St e al suo interno viene disposta la Sul realizzabile.

Tale circostanza di compresenza dei due piani urbanistici, scandisce un periodo intermedio tra lo strumento pianificatorio vigente (P.R.G.) e quello adottato (P.U.G.), che impone l'applicazione delle cosiddette misure di salvaguardia. La disciplina delle misure di salvaguardia è contenuta nell'art. 12, commi 3 e 4 del D.P.R. n° 380/01 (Testo Unico Edilizia).

Le norme di salvaguardia (art. 13 L.R. n. 20 del 27 luglio 2001) definiscono inoltre che per il periodo di due anni a decorrere dalla data di adozione del PUG (11 novembre 2008) il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con



il PUG stesso (come da Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia già depositata, rilasciato dal Comune di San Severo in data 21 settembre 2010 prot.n. 177/S.U.E.)

C) RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI

1) Quali ripercussioni può avere l'avvenuta presentazione del suddetto progetto da parte della [redacted] nell'interesse della Curatela del [redacted] nel caso di vendita dello stesso complesso nell'ambito della procedura fallimentare, ovvero quali implicazioni e/o vincoli comporta rispetto all'eventuale terzo aggiudicatario?

In riferimento a questo quesito, il documento rilasciato dal Comune di San Severo attesta la positività dell'iter di valutazione del progetto, ma come esposto nella stessa lettera del 04 maggio 2011 prot. n. 20667/2010, non essendoci il titolo abilitativo al rilascio del PdC della società proponente [redacted] oltre alle altre richieste in riferimento al pagamento degli oneri e parere del Comando dei Vigili del Fuoco, considera tale comunicazione la risposta ad una proposta progettuale (ultimo capoverso della stessa lettera) di una società che per conto della [redacted] presenta un progetto dove vengono proposti (desumo dal titolo della richiesta) indici e logiche di fabbricabilità derivanti dall'applicazione dei parametri del PRG vigente e non di quelli del PUG adottato (decadimento del periodo in cui erano vigenti le norme di salvaguardia).

Ritengo quindi di concludere che a mio avviso, se non vi è stata comunicazione da parte della Curatela del [redacted] di titolarità abilitativo alla presentazione di tale richiesta di permesso di costruire da parte della [redacted] la stessa non potrà opporsi alla vendita del complesso opificio, oltre a non poter rivendicare nessun vincolo rispetto all'eventuale terzo aggiudicatario.

Sottolineo inoltre che nella mia comunicazione del 13 dicembre 2010, in risposta a parere richiesto per istanza per richiesta di concessione edilizia (meglio specificata Permesso di Costruire), si sottolineavano i seguenti punti:

- l'intervento di cui alla concessione sia per costruzione di edilizia per civile abitazione
- ottemperi alle vigenti normative in materia edile del Comune di San Severo
- SIA INTESTATO AL FALLIMENTO IN MANIERA PROTEMPORE, TALE DA ESSERE VOLTURATA A CHI NE CONSEGUIRA' BENEFICIO DOPO L'IPOTETICA VENDITA DELLA PROPRIETA'



- GLI ONERI CONCESSORI E GLI ALTRI ADEMPIMENTI ANCHE FUTURI NON GRAVINO NELLE SPESE DEL FALLIMENTO
- TUTTI I BENEFICI ANCHE FUTURI SENZA NESSUNA ESCLUSIONE SIANO GARANTITI NELL'ESECUZIONE FALLIMENTARE
- SIA MESSA A DISPOSIZIONE ED INVIATA LA DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE ALLE PARTI COINVOLTE AL CONTROLLO
- SIA PORTATO A TERMINE L'ITER DI RICHIESTA CONCESSIVA SINO ALL'OTTENIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

dalla documentazione inviata non evinco soddisfatto nessuno dei punti contrassegnati in maiuscolo, quindi la stessa rimane un'idea progettuale esposta al Comune di San Severo, per verificare la possibilità di realizzare un complesso edilizio per civili abitazione e locali commerciali in accordo con l'iter parametrico del PRG, ma non essendoci (non vi è evidenza nella documentazione propostami) il titolo abilitativo della società [REDACTED] può solo essere considerata per appunto una "proposta progettuale meritevole di approvazione"

2) Valutazione chiara e univoca delle ipotesi di vendita di macchinari, impianti e attrezzature separatamente dal complesso opificio

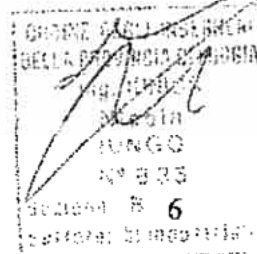
In risposta a tale quesito lo scrivente CTU ritiene che essendo un complesso opificio con attività di distilleria, non sia proponibile una vendita separata degli impianti, macchinari e attrezzature facenti parte del complesso.

Per quel che riguarda i silos, essendo questi ultimi o interni a locali, o di grandi dimensioni, un loro spostamento provocherebbe un abbassamento drastico del prezzo di vendita, tale da far decadere a un valore minimo quello definito con logica nominale nella relazione già acquisita.

Le uniche attrezzature vendibili separatamente, a mio avviso sono le botti di rovere contenenti alcool, per la cui fattispecie sono parte integrante dell'alcool in esse depositato, e il cui valore complessivo è pari a:

€ 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00)

(Punto 6 relazione impiantistica)



Un impianto distilleria è un complesso di macchinari, attrezzature e impianti molto complesso.

Direttiva Seveso II e s.m.i. - norma europea tesa alla prevenzione ed al controllo dei rischi di accadimento di incidenti rilevanti, connessi con determinate sostanze classificate pericolose. La direttiva prevede specifici obblighi per i gestori di quegli stabilimenti in cui tali sostanze siano o possano essere presenti, in quantitativi superiori a specifici limiti di soglia stabiliti dalla Direttiva stessa.

- Tossiche e molto tossiche;
- Comburenti;
- Esplosive;
- Infiammabili, facilmente infiammabili ed estremamente infiammabili;
- Pericolose per l'ambiente.

D.Lgs 152 del 2006 e s.m.i. definito codice ambientale o testo unico ambientale, riguardante tutte le norme applicabili a cautela dell'ambiente (es. aria, acque, rifiuti, VAS, VIA, AIA, rumore esterno, emissioni, bonifica dei siti inquinati).

4) *Definizione di un unico prezzo di vendita dell'opificio sottraendo la quota parte degli impianti, attrezzature e macchinari vendibili separatamente.*

che un prezzo
ORANGE BEAL JAMES
menziano da
ING. JUNIOR
nte depositate
LUNGO
N° 835
Sezione: R
Settore: b) industriale

sottratte del valore delle botti di rovere (come definito al punto 6 della relazione impiantistica).

In cifre quindi si ottiene:

Vo = Valore intero opificio (condizioni PUG):	€ 4.642.592,00
Vt = Valore terreno (condizioni PRG):	€ 6.817.200,00
Vb = Valore botti di rovere (punto 6 relazione Impiantistica):	€ 440.000,00

$V_f = \text{valore finale} = [(V_o + V_t)/2] - V_b$

pari a: € 5.289.896,00

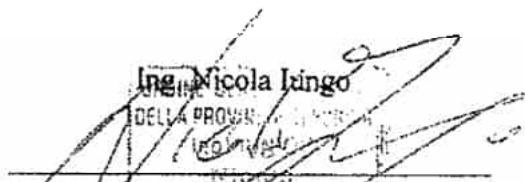
arrotondato alla cifra di:

$V_f = € 5.300.000,00$

(Cinquemilionitrecentomila/00)

Alla luce dei nuovi quesiti proposti derivanti dall'acquisizione di nuova documentazione, tale valore esprime a parere del sottoscritto, il più probabile prezzo di mercato del bene in oggetto, tenuto conto dei prezzi attuali nella zona per beni simili.

Cerignola, 15 giugno 2011


Ing. Nicola Iungo
DELLA PROV. DI ...
...
INGO
N° 835
Sezione 6
Città di Cerignola