

AGENZIA NAZIONALE PER L'AMMINISTRAZIONE E LA
DESTINAZIONE DEI BENI SEQUESTRATI E CONFISCATI ALLA
CRIMINALITA' ORGANIZZATA

* * * * *

TRIBUNALE DI AGRIGENTO - SEZIONE MISURE DI PREVENZIONE

RELAZIONE DI STIMA

“ **IN CONFISCA**”

STABILIMENTO DI FASANO (BR)

Procedura n. 72/2009 R.M.P.

IL PERITO : dott. ing. Giuseppe Barreca

(iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. 1684)

Sommario

Premessa	3
Accertamenti esperiti	4
Localizzazione, attività produttiva e finalità sociali della	5
Determinazione delle superfici significative dei corpi di fabbrica e dei terreni finalizzata alla stima del più probabile valore di mercato del compendio industriale	11
Beni immobili – descrizione dello stato di fatto.....	14
Corpi di fabbrica - individuazione dei lotti.....	14
DOCUMENTAZIONE CATASTALE	79
Documentazione Urbanistica	85
Terreni limitrofi allo stabilimento industriale – individuazione dei lotti	99
Beni mobili – Descrizione dello stato di fatto	108
Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e degli impianti fissi.....	119
Metodi di stima per la determinazione del valore degli immobili e indagini di mercato	119
L’Approccio di costo – (Circolare n. 6/2012 Agenzia del Territorio)	125
Determinazione valore beni mobili (impianti ed attrezzature).....	143
Conclusioni	144

Premessa

Con Nota ANBSC prot. n.° 62010 del 3 ottobre 2022, il Dirigente dell'ANBSC dott. Giuseppe Quattrone, autorizzava il Coadiutore della Procedura in epigrafe, dott.ssa Rita Amato a nominare il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Barreca, con studio in Reggio Calabria alla via Vecchia Cimitero n. 17 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al nr. 1684, Perito nell'ambito **del procedimento n. 72/2009 R.M.P. Tribunale di Agrigento**, per l'aggiornamento della stima dello stabilimento di Fasano della Società in confisca.

* * * * *

Accertamenti esperiti

Per assolvere all'incarico affidatogli, lo scrivente ha utilizzato la seguente metodologia di lavoro.

Preliminarmente:

- È stata consultata la documentazione in atti, messa a disposizione dal Coadiutore ANBSC;
- sono stati richiesti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio Servizi Catastali gli atti depositati inerenti il complesso edilizio in trattazione per l'identificazione catastale dei beni oggetto di stima;
- è stata acquisita la documentazione tecnico – amministrativa relativa ai titoli abilitativi e/o provvedimenti autorizzativi rilasciati per la costruzione del complesso edilizio in oggetto, al fine di verificarne la regolarità urbanistica.

Successivamente:

- verificata l'ubicazione del bene immobile oggetto di causa, sono stati effettuati mirati sopralluoghi presso gli immobili eseguendo appositi rilievi metrici e fotografici e confrontando lo stato di fatto attuale con le planimetrie catastali e di progetto agli atti.
- è stato effettuato il censimento dei macchinari, impianti e delle attrezzature di proprietà della società, anch'esse oggetto di stima;
- sono state individuate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di valutazione, propedeutiche alla stima del complesso industriale oggetto di valutazione.

I risultati di detti accertamenti e indagini, le considerazioni tecniche, nonché le conclusioni cui si è giunti, finalizzate all'aggiornamento del valore di mercato dei beni societari in trattazione vengono di seguito riportate.

Localizzazione, attività produttiva e finalità sociali della

Il complesso industriale, oggetto della presente relazione di stima, è sito nella zona industriale del Comune di Fasano (BR), viale Stazione snc, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e a poca distanza dal centro abitato di Fasano.

L'area di ubicazione dello stabilimento è facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 16, percorrendo poi per alcuni chilometri la SP 4 con direzione nord – est, ed è scarsamente edificata, con immobili di modesto pregio architettonico, ma dotata di tutti i servizi primari. La viabilità è ottima.



Foto n. 1: Foto aerea (Fonte Google Maps. Dati cartografici anno 2023).

Lo stabilimento di Fasano fa parte del compendio aziendale della Società
- in confisca definitiva a socio unico l'Erario dello Stato - specializzata nella produzione, trasformazione e commercializzazione di olio.

In particolare, lo stabilimento di Fasano – oggetto di stima – era destinato alla sola raccolta dell'olio prodotto e/o acquistato dalla società per la successiva immissione nel mercato.

I lavori di ristrutturazione del fabbricato principale (denominato nella presente relazione di stima Lotto 4), avviati in epoca ante sequestro e interrottisi (e mai

completati) a seguito della misura ablativa, prevedevano l'ammodernamento / realizzazione dell'impianto di raffineria vero e proprio per la raffinazione - in loco - di oli di sansa.

Allo stato attuale l'unica attività produttiva esercitata nello stabilimento di Fasano è quella di stoccaggio di oli vegetali e/o di oli carburanti a cura dell'affittuario cui è stato locato parte del parco serbatoi in metallo presenti nella porzione a monte dell'area ad uso esclusivo dello stabilimento industriale.

Nel corso degli accessi ai luoghi oggetto di valutazione è stato accertato il ciclo di lavorazione previsto – in gran parte in fase di completamento nell'ambito dei lavori di ristrutturazione finalizzati all'ammodernamento / realizzazione dell'impianto di raffinazione - che può essere così, sintetizzato:

- 1) STOCCAGGIO ED OMOGENEIZZAZIONE DELL'OLIO GREZZO;
- 2) NEUTRALIZZAZIONE;
- 3) LAVAGGIO;
- 4) DECOLORAZIONE E FILTRAZIONE;
- 5) SINTERIZZAZIONE;
- 6) DEODORAZIONE;
- 7) STOCCAGGIO PRODOTTO FINITO;
- 8) CONFEZIONAMENTO.

* * * * *

Oggetto della presente stima è il complesso industriale, costituito da più corpi di fabbrica, oltre piazzale, destinati all'attività produttiva di impianto di raffinazione e stoccaggio olii, uffici, magazzini con annessi parco serbatoi e vasche coperte e scoperte, che occupa un'area pianeggiante – di forma poligonale - di circa 52.042 m.

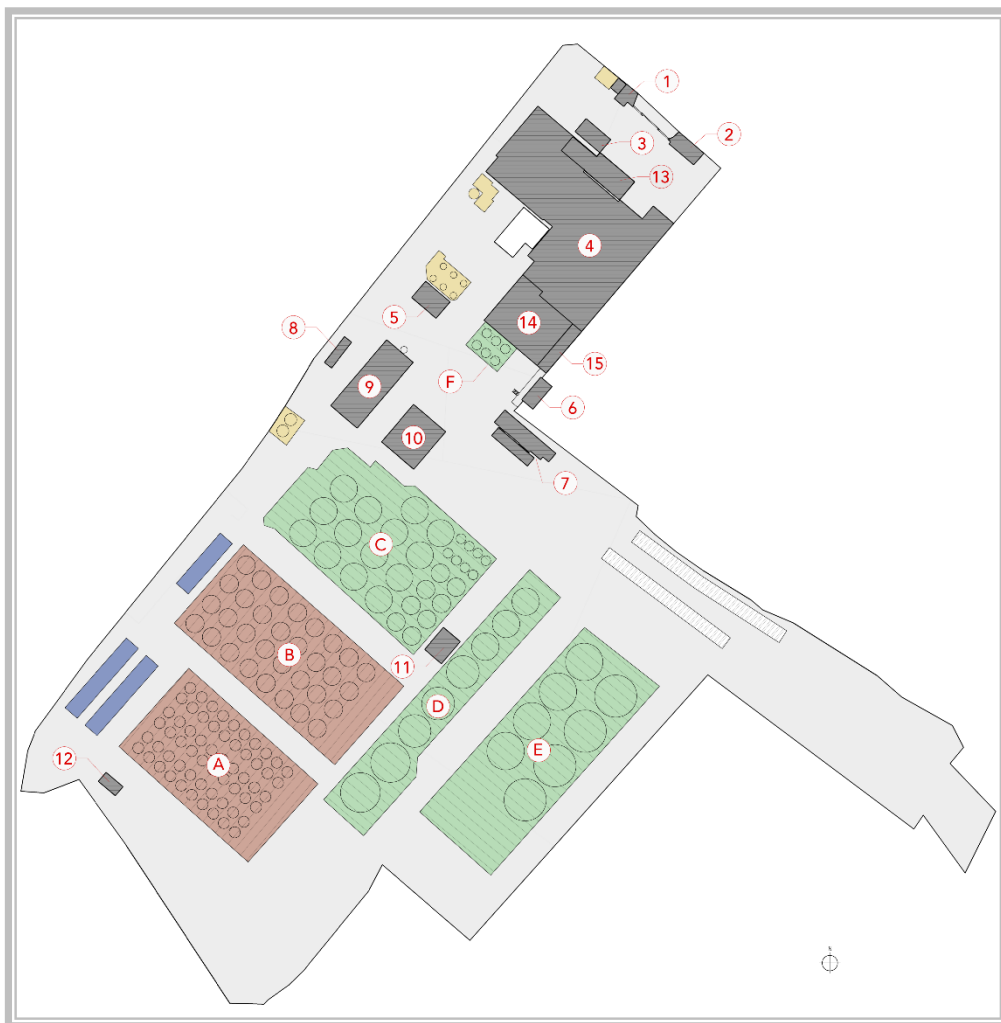


Figura n. 1: Planimetria generale dello stabilimento industriale di Fasano

L'intero complesso industriale è costituito da:

- Più corpi di fabbrica (prevalentemente realizzati con struttura portante in cemento armato a uno o più piani f.t., e parzialmente con struttura metallica), all'interno dei quali sono dislocate (o dovranno esservi dislocate) le attività industriali proprie del ciclo produttivo di raffinazione (raffinerie, neutralizzatori) e gli annessi servizi (uffici amministrativi e di movimentazione, laboratori, depositi), nonché altri manufatti destinati ad accogliere gli impianti accessori del processo produttivo (locali caldaie, impianto addolcimento acque caldaie, vasche di raffreddamento, ecc.) e le attrezzature;
- Parco serbatoi coperti e scoperti;
- Vasche;
- Cabina di trasformazione elettrica;
- Piazzale, ampia corte di pertinenza utilizzata come spazio di manovra e come parcheggio coperto da struttura metallica (ricavato nella zona sud / est dell'area industriale).

Lo stabilimento si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione eccetto che per il locale raffineria (Lotto 4 bis) che, alla data di redazione della presente relazione di stima, risulta allo stato semirustico e in corso di ristrutturazione.

I prospetti dei corpi di fabbrica, sono risolti architettonicamente rispondendo alle esigenze di distribuzione interna degli spazi; il paramento esterno, nel complesso in scadente stato di conservazione, si presenta intonacato con malta di cemento.

La copertura dei corpi dei fabbrica è in parte piana ed in parte a doppia falda.

L'ingresso al complesso industriale è possibile dall'esterno sia dall'ingresso principale posto a sud est in fregio al viale Ponte di Cesare, sia da quello posto a nord est dal piazzale della stazione ferroviaria di Fasano (BR).

Da qui si accede direttamente al piazzale esterno dal quale sono raggiungibili i vari corpi di fabbrica e gli annessi manufatti, oltre che i parchi serbatoi.

L'area di sedime, è identificata al N.C.T. del Comune di Fasano al Foglio n. 17, particella 34 e il complesso edilizio industriale, è catastalmente censito come unica

unità immobiliare, in categoria D/1 (Opifici). Il classamento catastale attuale, viste le difformità rilevate, sarà oggetto di separato aggiornamento prima dell'effettiva messa in vendita.

Per facilità di lettura i corpi di fabbrica e i manufatti annessi – individuati secondo la denominazione presente nell'elaborato planimetrico catastale presente in atti dell'Agenzia delle Entrate - sono stati suddivisi in lotti, così come di seguito elencati nella Tabella n. 1:

LOTTO	TIPO	LETT.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO
1	Fabbricato	L	PT	Gabbiotto portineria
2	Fabbricato	M	PT	Box auto
3	Fabbricato	I	PT	Box auto azienda
4	Fabbricato	A	PT-P1-P2-P3	Impianto raffineria e laboratori, archivio
			P1-P2	Impianto raffineria e laboratori
			PT-P1-P2	Neutralizzatore
			PT	Magazzino
			PT	Magazzino
			PT	Uffici
4.1			P1	Abitazione piano primo (ex archivio)
5	Fabbricato	G	PT	Officina
6	Fabbricato	N	PT	Trasformatore - Cabina ENEL
7	Fabbricato	B	PT	Ufficio movimentazione
8	Fabbricato	E	PT	Deposito addolcitori acque di caldaia
9	Fabbricato	D	PT	Locale caldaie
10	Fabbricato	C	PT	Magazzino Olio Lampante
11	Fabbricato	H	PT	Magazzino
12	Fabbricato	F	PT	Deposito terre
13	Fabbricato	A	PT – P2	Neutralizzatore
14	Fabbricato	A	PT	Magazzino olio vergine e olio extra
15	Fabbricato	A	PT	Quadri elettrici gruppo elettrogeno

LOTTO	TIPO	LETT.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO
V	Vasca	/	PT	Vasche in cls scoperte - silos
C	Cisterna	/	PT	Cisterna scoperta
A- B	Parco serbatoi	/	PT	Parco serbatoi coperti con tettoia in ferro
C – D- E - F	Parco serbatoi	/	PT	Parco serbatoi scoperti
T	Tettoie	/	PT	Tettoie in ferro parcheggi

Tabella n. 1: Individuazione Lotti dello stabilimento industriale di Fasano

Facenti parte del più ampio complesso industriale sono anche i terreni limitrofi alla particella 34 del foglio 17, censiti al NCT del Comune di Fasano ai mappali nn. 88, 267 e 396.

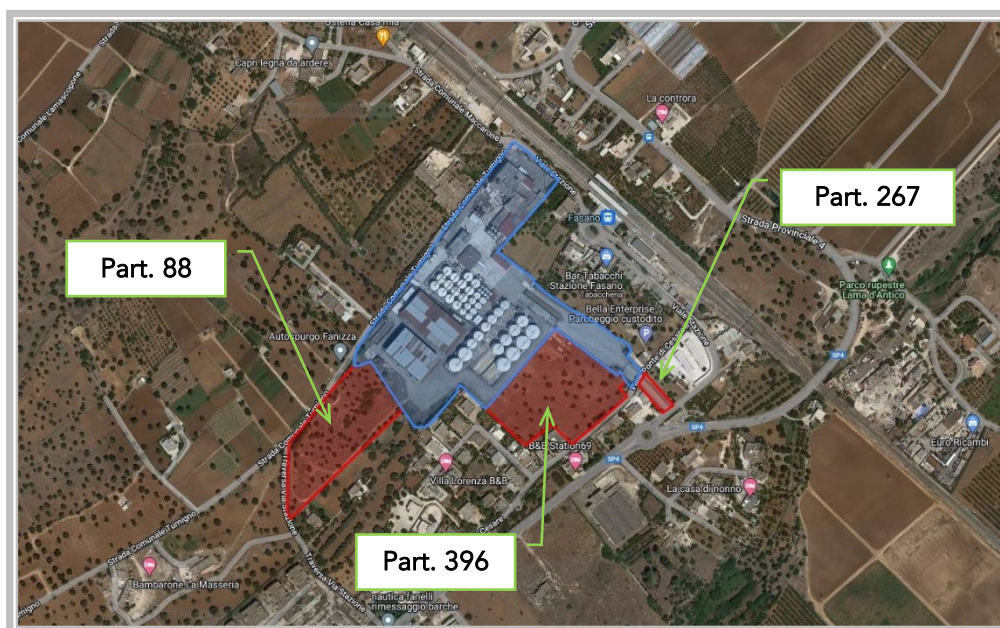


Foto n. 2: Foto aerea – individuazione terreni limitrofi allo stabilimento industriale

LOTTO	TIPO	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	SUPERFICIE (MQ)
16	Terreno	17	88	Uliveto	14.000,00
17	Terreno	17	396	Uliveto	12.384,00
				Mandorleto	2.887,00
18	Terreno	17	267	Mandorleto	816,00

Nei successivi paragrafi si procederà alla descrizione puntuale dei suddetti corpi di fabbrica, parchi serbatoi e terreni limitrofi, nonché alla determinazione delle loro superfici caratteristiche finalizzate all'aggiornamento del più probabile valore di mercato del complesso industriale.

Determinazione delle superfici significative dei corpi di fabbrica e dei terreni finalizzata alla stima del più probabile valore di mercato del compendio industriale

Nella presente relazione, oltre alla descrizione qualitativa del complesso industriale oggetto di valutazione, saranno indicate le superfici caratteristiche - prese a riferimento per la determinazione del più probabile valore di mercato - calcolate sulla scorta delle definizioni, di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, in considerazione delle risultanze degli accertamenti esperiti in loco e della specificità attribuita:

SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU) – per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne non comuni, di logge e balconi.

SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) – per superficie commerciale di una unità immobiliare si intende la sommatoria della superficie coperta lorda dei vani principali e di quella omogeneizzata dei vani accessori, calcolate secondo le modalità di calcolo contenute nell'allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Il calcolo della superficie commerciale – che in linea generale può riguardare sia una porzione definita di un intero immobile (ad esempio di un'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo), ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.) è dato dalla

sommatoria delle superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori – caratteristiche per tipologia di unità immobiliare – omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nel caso in esame, trattasi di complesso industriale (opificio) assimilabile a quello dei capannoni industriali tipici, pertanto la superficie commerciale, per la tipologia in questione è rappresentata da:

1. Superficie commerciale dei vani principali (per vani principali si intendono i locali aventi funzione principale per la categoria a cui appartiene l'unità immobiliare urbana - acronimo u.i.u.);
2. Superficie commerciale degli accessori diretti (ufficio, locali a disposizione del personale, bagni, corridoi, ingressi, ecc.);
3. Superficie commerciale degli accessori indiretti (depositi, ecc.);
4. Terrazze calpestabili e area scoperta (parcheggio, spazio di manovra e carico – scarico merci).

Superficie commerciale dei vani principali e degli accessori diretti:

- La superficie coperta dei vani principali sarà misurata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni saranno computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50 % e quindi fino ad un massimo di 25 cm;
- La superficie coperta dei vani accessori diretti sarà omogeneizzata con un coefficiente pari ad "1", pertanto la superficie coperta lorda sarà determinata con le stesse modalità adottate per i vani principali;
- i vani principali e accessori diretti aventi un'altezza inferiore a 1,50 metri non saranno computati;
- La superficie dei collegamenti verticali, come scale, ascensori o rampe sarà determinata una sola volta misurando la loro proiezione orizzontale.

Superficie commerciale degli accessori indiretti:

- La superficie coperta degli accessori indiretti, determinata come sopra, e omogeneizzata con i seguenti coefficienti:
 - il 50 % della superficie coperta reale se direttamente comunicanti con i vani principali;
 - il 25 % della superficie coperta reale se non comunicanti con i vani principali.

Superficie commerciale delle terrazze calpestabili e delle aree scoperte:

- La superficie coperta delle terrazze, determinata come sopra, e omogeneizzata con i seguenti coefficienti:
 - se direttamente comunicanti con i vani principali il 30 % della superficie coperta reale – per fino a 25 mq, e il 10 % per la quota eccedente i 25 mq;
 - se non comunicanti con i vani principali il 15 % della superficie coperta reale – per ampiezze fino a 25 mq, e il 5 % per la quota eccedente i 25 mq;
- La superficie coperta delle tettoie, omogeneizzata con un coefficiente pari al 25 % della superficie reale.
- La superficie coperta delle aree scoperte, omogeneizzata con un coefficiente pari al 10 % della superficie reale.

* * * * *

Beni immobili - descrizione dello stato di fatto

CORPI DI FABBRICA - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si procede alla puntuale descrizione dei lotti individuati sulla scorta della loro destinazione d'uso, con l'indicazione dei dati relativi alle caratteristiche costruttive, alla destinazione d'uso e ai dati di consistenza (Superficie commerciale), dell'intero complesso industriale oggetto di stima.

➤ **LOTTO 1 – FABBRICATO L – GABBIOTTO PORTINERIA**

Il Lotto 1, destinato gabbiotto portineria, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato nella zona nord est dell'area di sedime dello stabilimento industriale, a ridosso della recinzione di delimitazione della proprietà, in prossimità del Lotto 2.



Foto n. 3: Lotto 1 - Gabbiotto portineria

Il Lotto 1 è composto da due vani principali comunicanti tra loro (locali 1 e 2), all'interno dei quali era ubicata l'attività di portierato e ricezione, e da un locale accessorio realizzato in adiacenza ai vani principali e non comunicante con essi.

Ha una superficie utile di 43,55 mq e una superficie lorda complessiva di 60,85 mq.

L'altezza interna è di circa 2,80 m.

Al Lotto 1 si accede direttamente dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale.

È in pessimo stato di conservazione e manutenzione e il locale accessorio risulta senza copertura. All'interno è sgombro e privo di arredi.

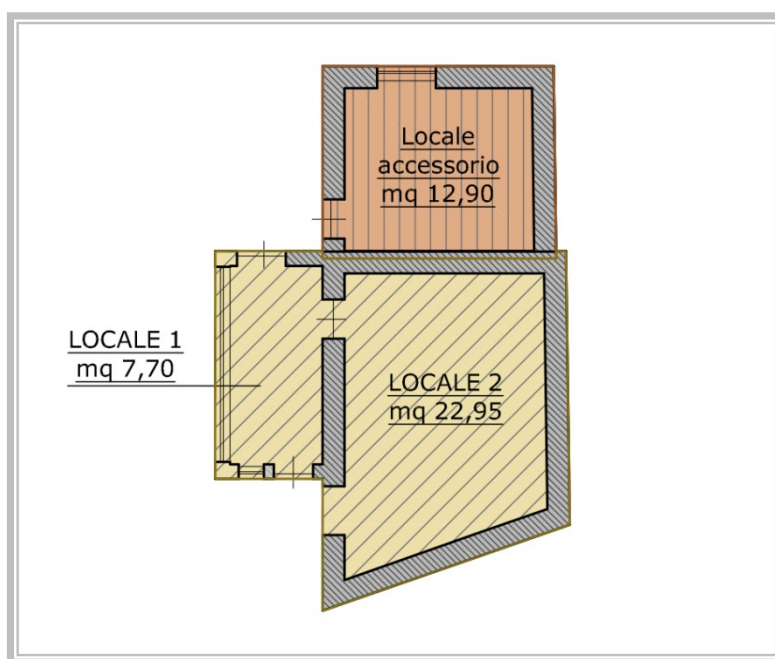


Figura n. 2: Lotto 1 - Pianta piano terra – Gabbiotto portineria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata in c.a.
- pareti di tompagno e tramezzature in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura piana;
- pareti interne intonacate e tinteggiate al civile in pessimo stato di conservazione;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento nel locale accessorio;

pavimentazione in marmette nei locali 1 e 2;

- serramenti esterni in metallo con vetro semplice in corrispondenza del gabbiotto portineria (locale 1); gli altri serramenti esterni risultano divelti.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- idrico – sanitario e fognario sottotraccia;
- elettrico sottotraccia;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e /o non presente. Non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 1 GABIOTTO PORTINERIA			
SUPERFICIE UTILE			
•	VANI PRINCIPALI:	mq	30,65
	di cui		
	- Locale 1:	mq	7,70
	- Locale 2:	mq	22,95
•	VANI ACCESSORI INDIRETTI:	mq	12,90
	di cui		
	- Locale 1:	mq	12,90
SUPERFICIE LORDA:			
•	VANI PRINCIPALI	mq	42,85
•	LOCALE ACCESSORIO INDIRETTO	mq	4,50
	(coefficiente di omogeneizzazione del 25% sulla superficie lorda di mq 18,00)		
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1:		mq	47,35

➤ **LOTTO 2 – FABBRICATO M – BOX AUTO**

Il Lotto 2, destinato a box auto, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato nella zona nord est dell'area di sedime dello stabilimento industriale, a ridosso della recinzione di delimitazione della proprietà in prossimità del Lotto 1.



Foto n. 4: Lotto 2 – Box auto

Il Lotto 2 è composto da un vano principale (locale 1), all'interno del quale venivano parchati i mezzi aziendali a servizio dell'attività d'impresa, e da un locale accessorio (Locale 2) accessibile solo dall'esterno e non comunicante con il vano principale.

Ha una superficie utile totale di 58,80 mq e una superficie lorda complessiva di 83,90 mq. L'altezza interna è di circa 3,20 m.

Al Lotto 2 si accede direttamente dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale. Si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione e all'interno del vano principale è stata rilevata la presenza di materiale vario e di armadi metallici per archiviazione documenti.

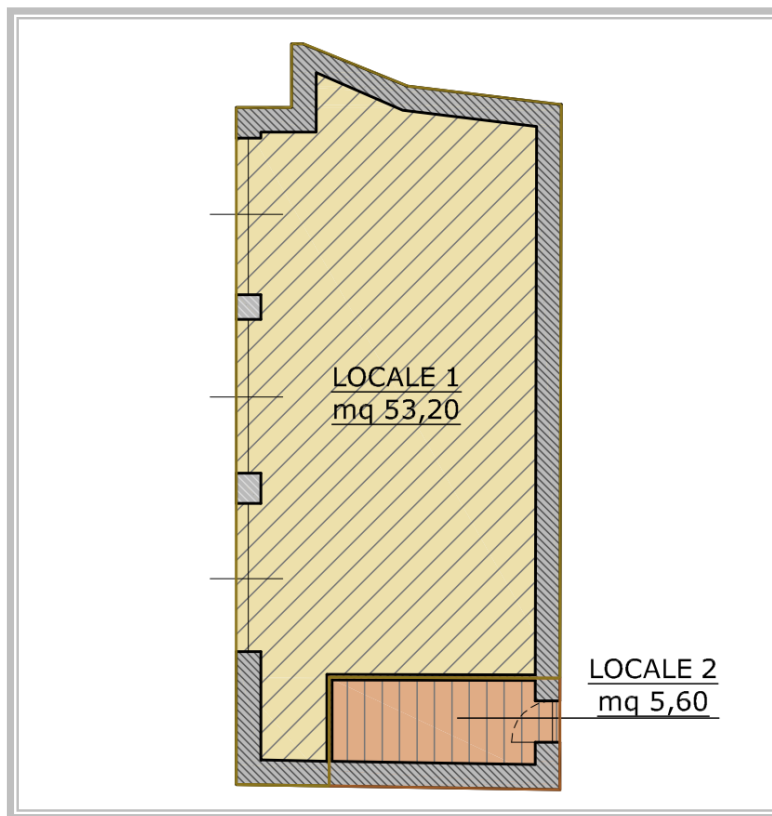


Figura n. 3 : Lotto 2 - Pianta piano terra – Box auto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante in c.a.
- pareti di tombagno e tramezzature in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura piana;
- pareti interne intonacate e tinteggiate al civile in pessimo stato di conservazione;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni costituiti da porte basculanti in metallo.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente

relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 2 BOX AUTO	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 53,20
di cui	
- Locale 1:	mq 53,20
• VANI ACCESSORI INDIRETTI	mq 5,60
- Locale 2:	mq 5,60
SUPERFICIE LORDA:	
• VANI PRINCIPALI:	mq 75,50
• LOCALI ACCESSORI INDIRETTI	mq 2,10
(coefficiente di omogeneizzazione del 25% sulla superficie lorda di mq 8,40)	
SUPERFICIE COMMERCIALE Lotto 2:	mq 77,60

* * * * *

➤ **LOTTO 3 – FABBRICATO I – BOX AUTO**

Il Lotto 3, destinato a ricovero automezzi, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato nella zona nord dello stabilimento industriale, nell'area antistante il Lotto 4 (fabbricato A).



Foto n. 5: Lotto 3 – Box auto

Il Lotto 3 è composto da un unico vano principale, utilizzato per il ricovero dei mezzi aziendali direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale.

Ha una superficie utile totale di 73,80 mq e una superficie lorda complessiva di 79,35 mq. L'altezza interna è di circa 3,35 m.

Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, internamente è sgombrato.



Figura n. 4 : Lotto 2 - Pianta piano terra – Box auto

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante in profilati metallici poggiata su basamento in c.a.;
- chiusure verticali in pannelli di lamiera grecata;
- copertura a falda inclinata con manto in lamiera grecata;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni costituiti da porte basculanti in metallo e infissi metallici in vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico a vista;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 3 BOX AUTO AZIENDA	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 73,80
di cui	
- Locale 1:	mq 73,80
SUPERFICIE LORDA	
• VANI PRINCIPALI	mq 79,35
SUPERFICIE COMMERCIALE Lotto 3:	mq 79,35

* * * * *

➤ **LOTTO 4 – FABBRICATO A – IMPIANTO DI RAFFINERIA**

Il Lotto 4, coincide con il fabbricato principale dell'intero stabilimento industriale, all'interno del quale sono allocati gli impianti della linea di raffinazione e i servizi accessori (uffici, archivi, servizi igienici, mensa, spogliatoi, ecc.) annessi all'attività produttiva.



Foto n. 6 : Lotto 4 – Impianto di raffinazione.

Il Lotto 4, è un fabbricato - realizzato in epoche diverse in ampliamento al nucleo originario – accessibile sia dal piazzale antistante l'ingresso sul viale stazione sia dal retro dallo spazio antistante il Lotto 5 – Officina.

È ubicato nella parte nord dell'area di sedime dello stabilimento industriale ed è costituito da:

- Un nucleo originario: un corpo di fabbrica a pianta quadrata a 3 piani f.t. oltre lastrico solare, destinati all'attività di raffinazione; ai piani superiori si accede per mezzo di una scala principale posta lungo il lato sud/est del fabbricato. al piano terra – nella porzione ad ovest - si trovano n.° 3 cisterne interrato (aventi una superficie utile complessiva di 90,70 mq) utilizzate per la

conservazione dei prodotti di lavorazione. Attualmente questa porzione del fabbricato si trova in corso di ristrutturazione.

- un ampliamento al nucleo originario avente pianta ad L, anch'esso a tre piani f.t. oltre lastrico solare, dove sono allocati i laboratori, gli uffici e i servizi igienico sanitari per i lavoratori. Ai piani superiori si accede tramite i vani scala posti a sud del fabbricato. Al piano primo nella zona destinata ad archivio è stato ricavato un alloggio denominato Lotto 4.1 che sarà oggetto di specifica trattazione nei successivi paragrafi.

Per come precedentemente detto, il fabbricato originario – in corso di ristrutturazione già all'epoca del sequestro nell'anno 2010 – è destinato alle linee di produzione dell'impianto di raffinaria, i cui impianti risultano ancora installati all'interno degli stessi locali.

La porzione realizzata in ampliamento, al piano terra, era utilizzata in parte come laboratorio analisi ed in parte come uffici.

Il laboratorio analisi effettuava il controllo del prodotto in entrata e le successive correzioni sul prodotto finale. Le apparecchiature presenti all'epoca del sequestro, così come indicate nella relazione finalizzata alla "*Oggetto: Richiesta di valutazione possibilità di adozione delibera del Consiglio Direttivo prevista dall'art. 48 comma 15 ter del D. lgs. n. 159/2011*" sono state alienate durante la gestione Cappellano Seminara.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata (travi/pilastri) in c.a.;
- solai in laterocemento prefabbricati;
- pareti di compagno in laterizio;
- pareti interne intonacate e tinteggiate al civile;
- pavimentazione in piastrelle di gres (uffici, bagni, spogliatoi);
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- scale rivestite in marmo;
- serramenti esterni in alluminio con vetro semplice;
- infissi interni metallici e in legno.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- idrico – sanitario e fognario sottotraccia;
- elettrico sottotraccia e a vista nei locali destinati alle attività d’impresa;
- impianto antincendio;
- impianto di videosorveglianza.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d’arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE :

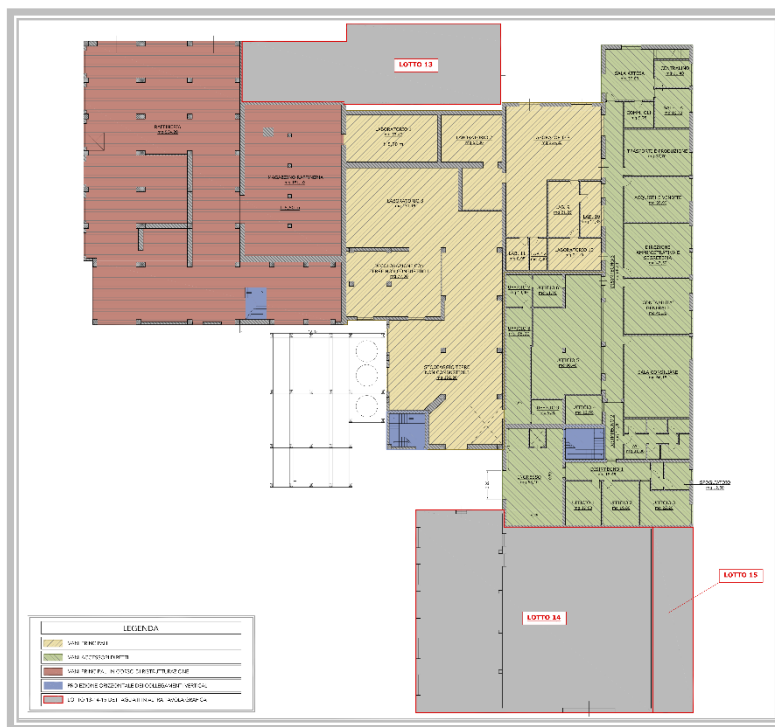


Figura n. 5 : Lotto 4 - Pianta piano terra

LOTTO 4 RAFFINERIA PIANO TERRA			
SUPERFICIE UTILE			
•	<u>VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:</u>	mq	745,30
	di cui		
	- Raffineria:	mq	564,20
	- Magazzino raffineria:	mq	181,10
•	<u>VANI PRINCIPALI:</u>	mq	429,05
	di cui		
	- Laboratorio 1:	mq	59,15
	- Laboratorio 2:	mq	6,45
	- Laboratorio 3:	mq	57,00
	- Laboratorio 4:	mq	46,20
	- Laboratorio 5:	mq	17,85
	- Laboratorio 6:	mq	53,50
	- Laboratorio 7:	mq	116,25
	- Laboratorio 8:	mq	21,25
	- Laboratorio 9:	mq	14,35
	- Laboratorio 10:	mq	21,10
	- Laboratorio 11:	mq	8,95
	- Laboratorio 12:	mq	7,00
	- Decolorazione con terre non combustibili:	mq	77,00
	- Stoccaggio terre non combustibili:	mq	192,20
•	<u>VANI ACCESSORI DIRETTI:</u>	mq	562,55
	di cui		
	- Ingresso:	mq	63,10
	- Disimpegno 1:	mq	18,45
	- Ufficio 1:	mq	19,60
	- Ufficio 2:	mq	19,60
	- Ufficio 3:	mq	22,20
	- Spogliatoio:	mq	12,50
	- Disimpegno 2:	mq	12,70
	- WC:	mq	31,00
	- Disimpegno 3:	mq	66,20
	- Sala consiliare:	mq	66,15
	- Ufficio contabilità generale:	mq	45,30
	- Ufficio direzione amministrativa e segreteria:	mq	43,50
	- Ufficio acquisti e vendite:	mq	35,90
	- Ufficio trasporti e produzione:	mq	37,70
	- Ufficio commerciale oli:	mq	9,75
	- Saletta:	mq	16,70
	- Centralino:	mq	11,40
	- Sala attesa:	mq	30,80
SUPERFICIE LORDA:			
•	<u>VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE</u>	mq	415,75
	(coefficiente di omogeneizzazione del 50% sulla superficie lorda di mq 831,50)		
•	<u>VANI PRINCIPALI</u>	mq	818,00
•	<u>VANI ACCESSORI DIRETTI</u>	mq	853,00
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4 PT:		mq	2.086,75

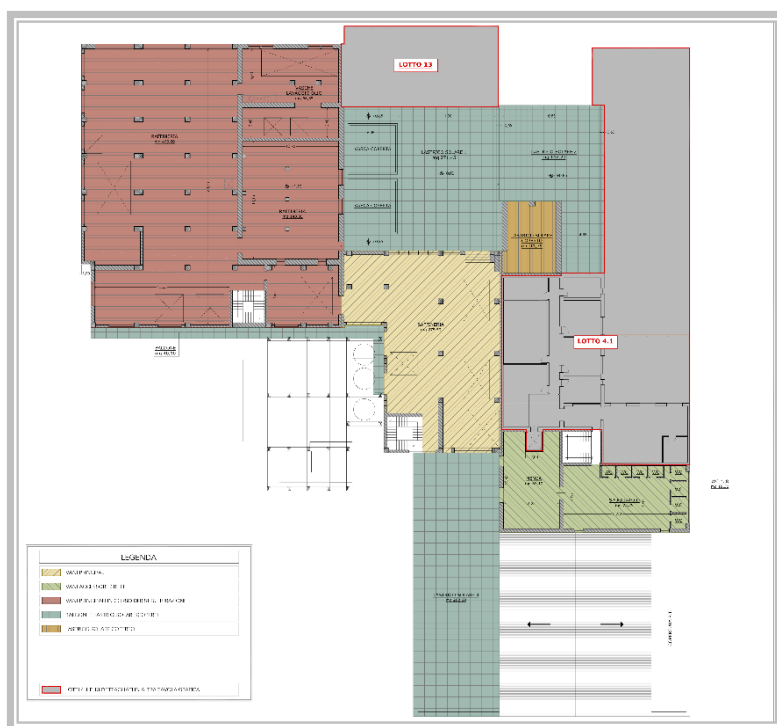


Figura n. 6: Lotto 4 - Pianta piano primo

LOTTO 4 RAFFINERIA PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:	mq	672,90
di cui		
- Raffineria:	mq	466,20
- Raffineria:	mq	140,35
- Vasche lavaggio olio:	mq	66,35
• VANI PRINCIPALI:	mq	275,50
di cui		
- Raffineria:	mq	275,50
• VANI ACCESSORI DIRETTI:	mq	562,55
di cui		
- Mensa:	mq	63,10
- Spogliatoio:	mq	73,75
- WC:	mq	19,30
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI:	mq	722,35
di cui		
- Balcone:	mq	40,10
- Lastrico solare 1:	mq	271,45
- Lastrico solare 2:	mq	148,20
- Lastrico solare 3:	mq	262,60
• LASTRICO SOLARE SCOPERTO:	mq	41,75
di cui		
- Lastrico solare coperto:	mq	41,75

SUPERFICIE LORDA:

• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE	mq	448,30
(coefficiente di omogeneizzazione del 50% sulla superficie lorda di mq 896,60)		
• VANI PRINCIPALI	mq	316,70
• VANI ACCESSORI DIRETTI	mq	182,50
• LASTRICO SOLARE COPERTO	mq	19,35
(coefficiente di omogeneizzazione del 25% sulla superficie lorda di mq 77,45)		
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI:	mq	92,20
Balcone (superficie lorda mq 40,10)	mq	9,00
di cui superfici omogeneizzate:		
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)		
1,50 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente 15,10)		
- Lastrico solare 1 (superficie lorda mq 271,45)	mq	32,15
di cui superfici omogeneizzate:		
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)		
24,65 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 246,45)		
- Lastrico solare 2 (superficie lorda mq 148,20)	mq	19,80
di cui superfici omogeneizzate:		
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)		
12,30 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 123,20)		
- Lastrico solare 3 (superficie lorda mq 262,60)	mq	31,25
di cui superfici omogeneizzate:		
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)		
23,75 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 237,60)		

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4 P1:

mq 1.059,05

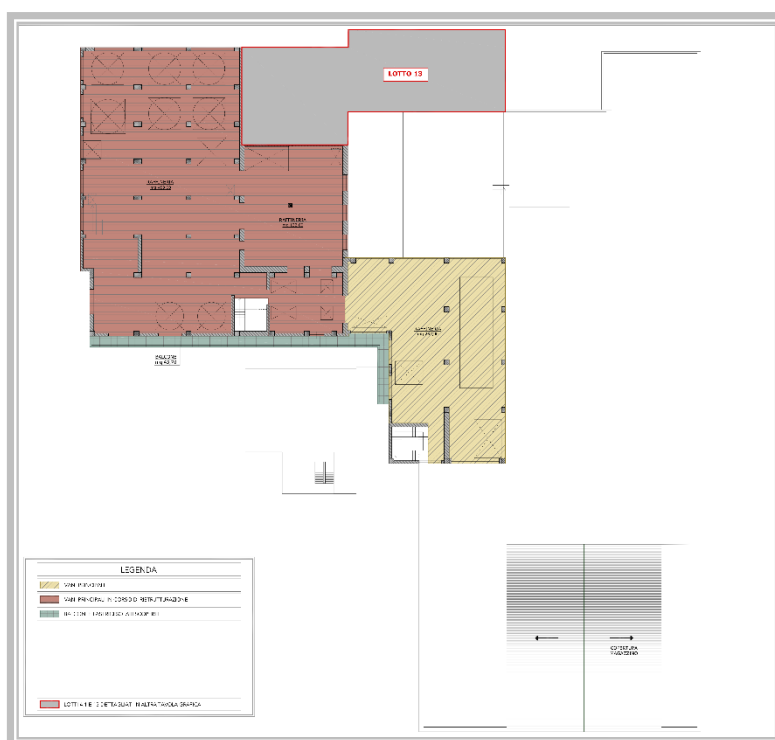


Figura n. 7 : Lotto 4 - Pianta piano secondo

LOTTO 4 RAFFINERIA PIANO SECONDO			
SUPERFICIE UTILE			
• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:	mq	591,00	
di cui			
- Raffineria:	mq	459,00	
- Raffineria:	mq	132,00	
• VANI PRINCIPALI:	mq	257,00	
di cui			
- Raffineria:	mq	257,00	
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI:	mq	43,70	
di cui			
- Balcone:	mq	43,70	
SUPERFICIE LORDA:			
• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE	mq	387,50	
(coefficiente di omogeneizzazione del 50% sulla superficie lorda di mq 775,00)			
• VANI PRINCIPALI	mq	307,70	
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI	mq	9,40	
Balcone (superficie lorda mq 43,70) di cui superfici omogeneizzate:			
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)			
1,90 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente 18,70)			
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4 P2:	mq 704,60		

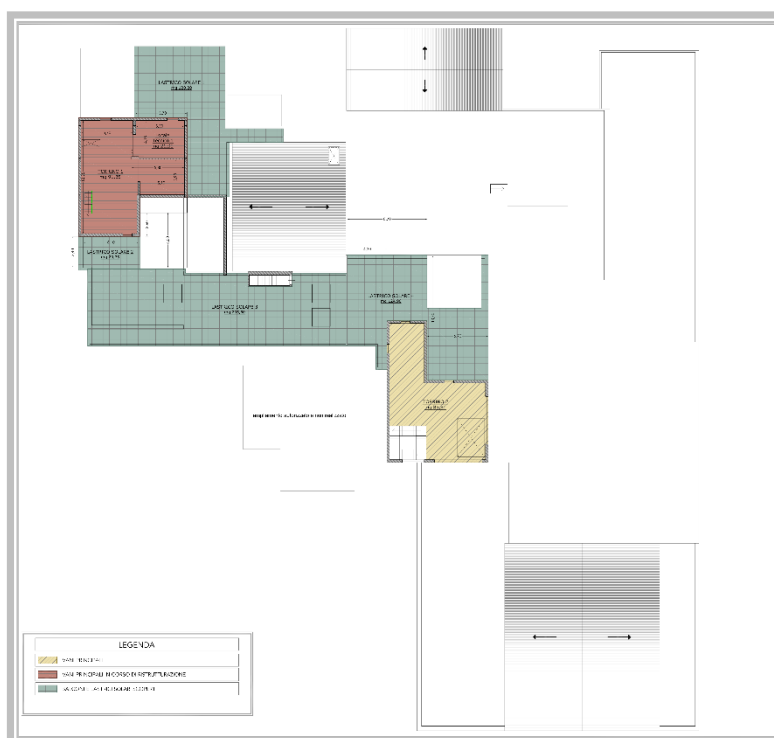


Figura n. 8 : Lotto 4 - Pianta piano terzo

LOTTO 4 RAFFINERIA PIANO TERZO			
SUPERFICIE UTILE			
• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE:	mq	112,35	
di cui			
- Torrino 1:	mq	91,35	
- Locale tecnico:	mq	21,00	
• VANI PRINCIPALI:	mq	85,80	
di cui			
- Torrino 2:	mq	85,80	
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI:	mq	471,45	
di cui			
- Lastrico solare 1:	mq	120,20	
- Lastrico solare 2:	mq	20,75	
- Lastrico solare 3:	mq	205,60	
- Lastrico solare 4:	mq	124,90	
SUPERFICIE LORDA:			
• VANI PRINCIPALI IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE	mq	66,25	
(coefficiente di omogeneizzazione del 50% sulla superficie lorda di mq 132,50)			
• VANI PRINCIPALI	mq	111,50	
• BALCONI E LASTRICI SOLARI	mq	66,20	
- Lastrico solare 1 (superficie lorda mq 120,20)	mq	17,00	
di cui superfici omogeneizzate:			
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)			
9,50 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 95,20)			
- Lastrico solare 2 (superficie lorda mq 20,75)	mq	6,20	
di cui superfici omogeneizzate:			
6,20 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)			
- Lastrico solare 3 (superficie lorda mq 205,60)	mq	25,50	
di cui superfici omogeneizzate:			
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)			
18,00 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 180,60)			
- Lastrico solare 4 (superficie lorda mq 124,90)	mq	17,50	
di cui superfici omogeneizzate:			
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)			
10,00 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 99,90)			
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4 P3:	mq	243,95	

* * * * *

➤ **LOTTO 4.1 – FABBRICATO A – ABITAZIONE CUSTODE**

Il Lotto 4.1, adibito ad abitazione del custode, è una unità immobiliare sita al piano primo del Lotto 4 (fabbricato A).



Foto n. 7 : Lotto 4.1 – Abitazione custode

Il Lotto 4.1 originariamente era destinato ad accogliere i locali archivio.

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che detti vani sono stati oggetto di un cambio di destinazione d'uso con realizzazione di opere edilizie per essere adibiti ad abitazione.

All'abitazione si accede dal vano scala posto al piano terra lato sud est raggiungibile dal locale ingresso antistante il disimpegno che conduce agli uffici o dal vano ascensore che si apre direttamente nel disimpegno dell'u.i.u..

Ha una superficie utile totale di 226,85 mq oltre lastrico solare di 368,00 mq e una superficie lorda complessiva di 269 mq.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, internamente è arredata.

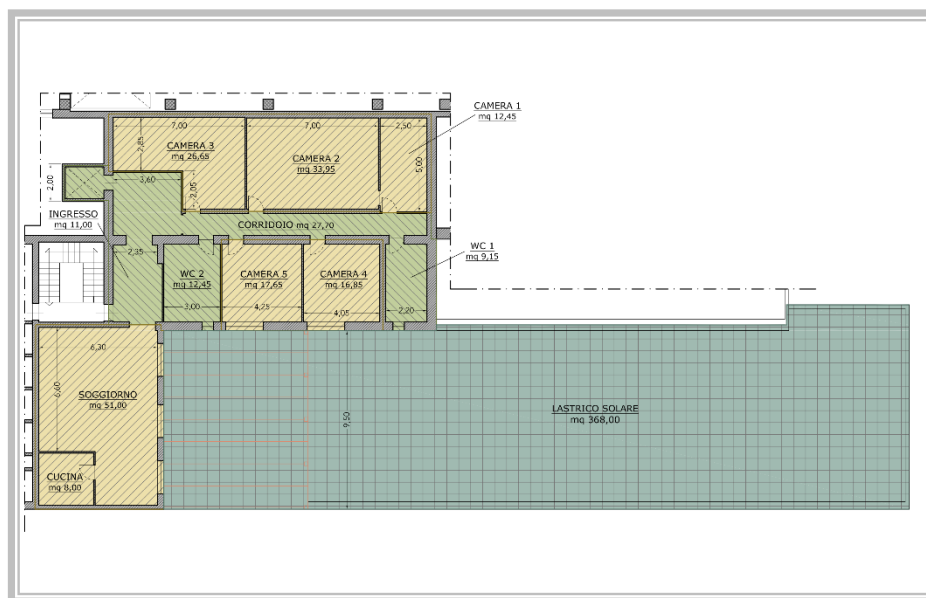


Figura n. 9 : Lotto 4.1 - Pianta piano primo – Abitazione custode

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata (travi/pilastri) in c.a.;
- solaio laterocemento;
- copertura piana;
- murature di tompagno in laterizio intonacate esternamente e tinteggiate;
- tramezzi in laterizio finiti con intonaco civile e tinteggiatura;
- pavimentazione in piastrelle di gres e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno;
- infissi metallici con vetro camera e persiane con lamelle orientabili finitura effetto legno.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico/citofonico/telefonico sottotraccia;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di condizionamento;
- impianto televisivo.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in discreto stato di conservazione visiva (non è stato possibile accertarne il reale funzionamento in quanto l'immobile non era alimentato elettricamente) e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 4.1 ABITAZIONE CUSTODE	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 166,55
di cui:	
- Soggiorno:	mq 51,00
- Cucina:	mq 8,00
- Camera 1:	mq 12,45
- Camera 2:	mq 33,95
- Camera 3:	mq 26,65
- Camera 4:	mq 16,85
- Camera 5:	mq 17,65
• VANI ACCESSORI DIRETTI:	mq 60,30
di cui	
- Ingresso:	mq 11,00
- Corridoio:	mq 27,70
- WC 1:	mq 9,15
- WC 2:	mq 12,45
• BALCONI E LASTRICI SOLARI SCOPERTI:	mq 368,00
di cui	
- Lastrico solare:	mq 368,00
SUPERFICIE LORDA:	
• VANI PRINCIPALI	mq 189,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI	mq 80,00
• BALCONI E LASTRICI SOLARI	mq 41,80
- Lastrico solare (superficie lorda mq 368,00) di cui superfici omogeneizzate:	
7,50 mq (c.o. del 30% sulla superficie fino a mq 25,00)	
34,30 mq (c.o. del 10% sulla superficie eccedente di mq 343,00)	
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4.1:	mq 310,80

* * * * *

➤ **LOTTO 5 – FABBRICATO G - OFFICINA**

Il Lotto 5, destinato ad officina, è un manufatto prefabbricato metallico ad un piano f.t. realizzato nella zona nord ovest dell'area di sedime dello stabilimento industriale.



Foto n. 8 : Lotto 5 - Officina

Il Lotto 5 è composto da un unico vano principale, adibito ad officina, direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale.

Ha una superficie utile totale di 93,00 mq e una superficie lorda complessiva di 99,00 mq. L'altezza media interna è di circa 4,50 m.

Si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; all'interno è stata rilevata la presenza di materiale e attrezzature necessarie all'attività di officina che consisteva essenzialmente nell'esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

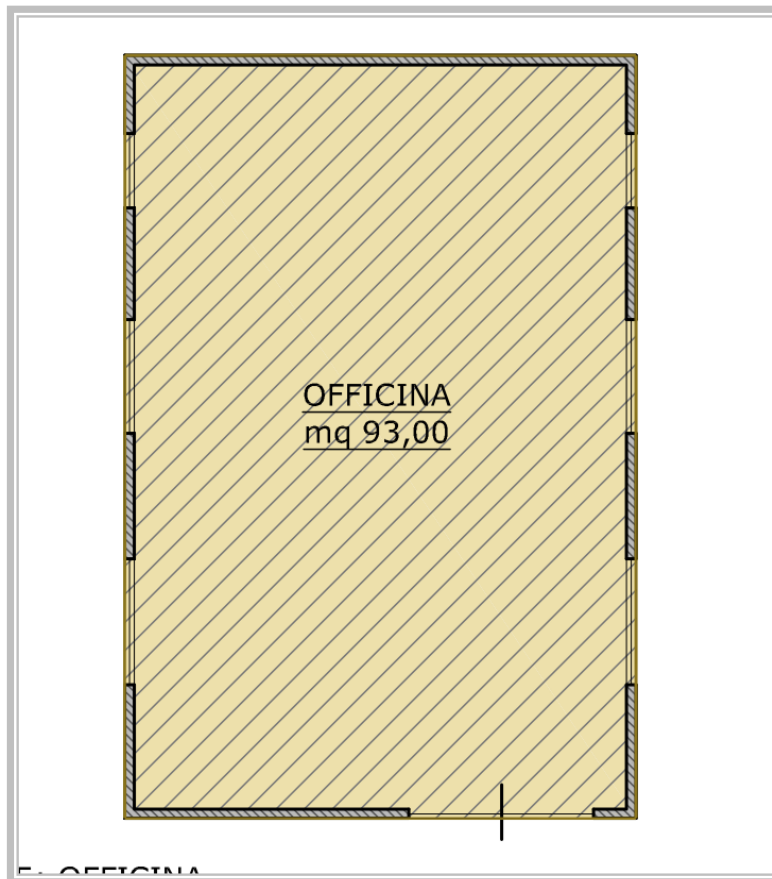


Figura n. 10: Lotto 5 - Pianta piano terra – Officina

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante in profilati metallici su basamento in c.a.;
- pareti esterne in pannelli di lamiera metallica.
- copertura a doppia falda con struttura portante in capriate metalliche e manto in lamiera grecata coibentata;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo e infissi in metallo con vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico a vista;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in discreto stato di conservazione (non è stato possibile accertarne il reale funzionamento in quanto l'immobile non era alimentato elettricamente); non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 5 OFFICINA	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 93,00
di cui	
- Locale 1:	mq 93,00
SUPERFICIE LORDA	
• VANI PRINCIPALI	mq 99,00
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 5:	mq 99,00

* * * * *

➤ **LOTTO 6 – FABBRICATO N – CABINA ENEL TRASFORMATORI**

Il Lotto 6, destinato a cabina Enel trasformatori, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato lungo il confine est dell'area di sedime dello stabilimento industriale.



Foto n. 9 : Lotto 6 – Cabina ENEL Trasformatori

Il Lotto 6 è costituito da n.° 3 vani principali (ENEL, Locale 1 e locale trasformatore), all'interno del quale sono ubicati gli impianti per la trasformazione dell'energia elettrica fornita da Enel e un gruppo elettrogeno con accensione automatica in caso di mancata energia. Il Lotto 6 è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale, tramite una scala in c.a. per il superamento di un dislivello di circa 2,00 m dal piano di calpestio del piazzale a quello di ingresso al manufatto in questione.

Ha una superficie utile totale di 42,80 mq e una superficie lorda complessiva di 99,00 mq. L'altezza media interna è di circa 62,70 m.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

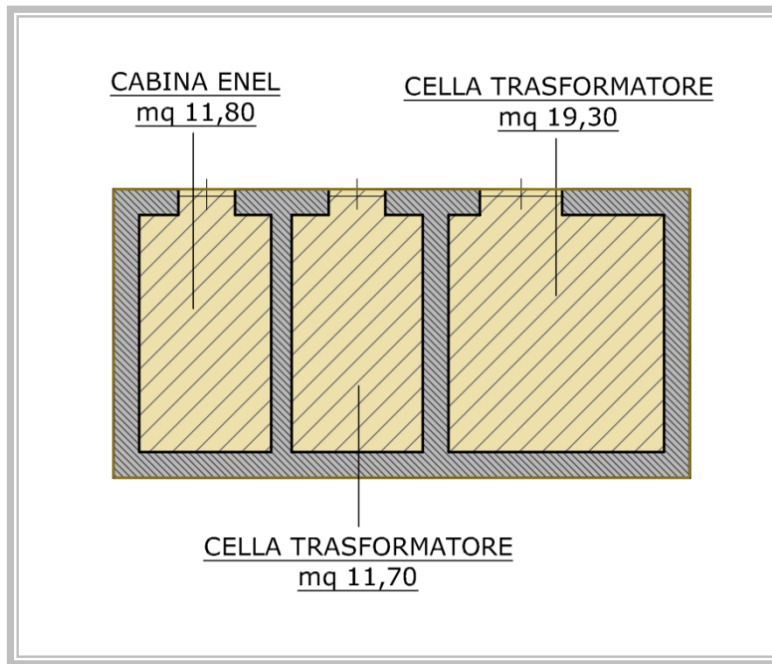


Figura n. 11: Lotto 6 - Pianta piano terra – Cabina ENEL Trasformatori

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti diompagno e tramezzature in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura piana;
- tramezzature in murature di laterizio con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in mediocre stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto

non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 6 TRASFORMATORE ENEL	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 42,80
di cui	
- Cella Trasformatore:	mq 19,30
- Cella Trasformatore:	mq 11,70
- Cabina Enel:	mq 11,80
SUPERFICIE LORDA	
• VANI PRINCIPALI	mq 62,70
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 6:	mq 62,70

* * * * *

➤ **LOTTO 7 – FABBRICATO N – UFFICI DI MOVIMENTAZIONE**

Il Lotto 7, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato lungo il confine est dell'area di sedime dello stabilimento industriale in corrispondenza del grande piazzale antistante il parco serbatoi.



Foto n. 10 : Lotto 7 – Uffici di movimentazione

Il Lotto 7 è destinato a servizi di portineria per l'accesso dei mezzi dall'ingresso sud est dello stabilimento (direttamente raggiungibile dalla provinciale Fasano/Stazione), alla gestione della movimentazione degli stessi mezzi, nonché a operazioni di pesatura (bilico). Ha pianta regolare ed è costituito da un disimpegno, n.º 6 locali adibiti ad uffici (dogana, responsabile movimentazione, ecc.) e locale pesatura (all'interno del quale sono ancora presenti gli impianti di pesatura collegati al bilico esterno), n.º 1 sala d'attesa e n.º 2 servizi igienici dotati di antibagno.

Il Lotto 7 è direttamente accessibile dal piazzale scoperto che immette al parco serbatoi. Il bilico è protetto da una tettoia costituita da struttura portante in profilati metallici e copertura in lamiera grecata.

Il fabbricato ha una superficie utile totale di 105,60 mq e una superficie lorda complessiva di 148,60 mq. L'altezza media interna è di circa 3,00 m. Il bilico occupa una superficie di circa 71,20 mq.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

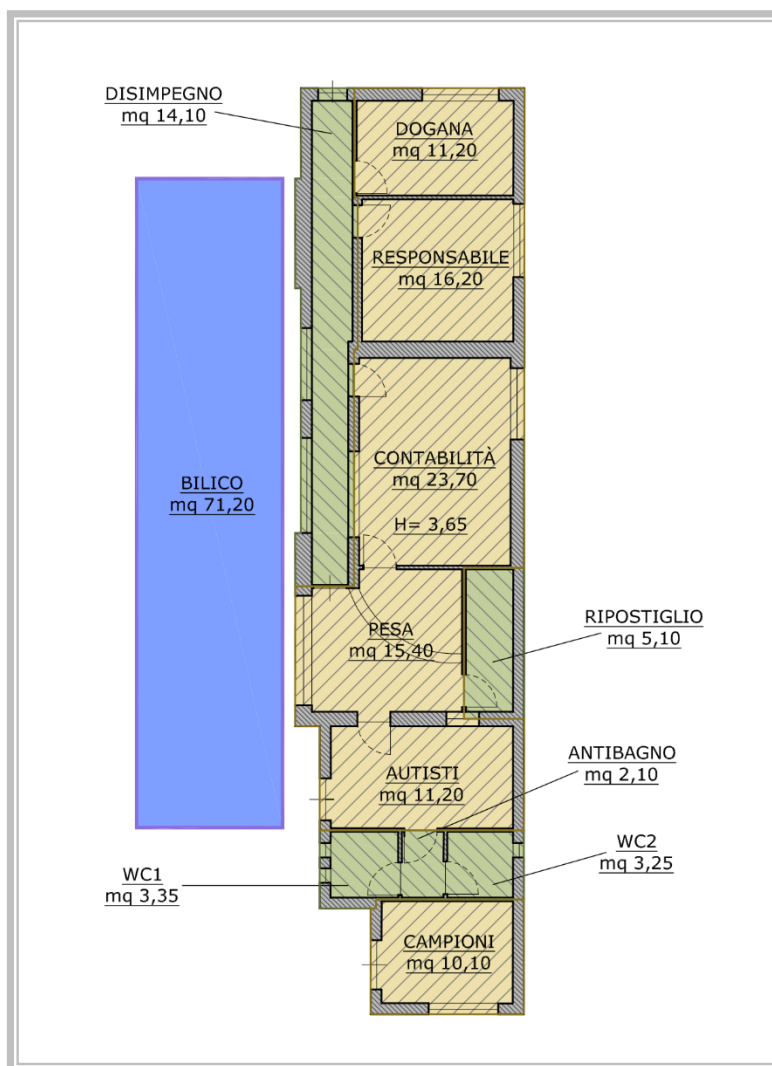


Figura n. 12 : Lotto 7 - Pianta piano terra – Uffici movimentazione e pesatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti di tompagno in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura piana;

- tramezzature in parte in muratura di laterizio con intonaco al civile e tinteggiatura, in parte realizzate con strutture metalliche e vetri semplici;
- pavimentazione in laminato;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice;
- rivestimenti e pavimentazioni dei bagni in piastrelle di ceramica.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sanitario;
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto antincendio.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in mediocre stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE :

LOTTO 7 UFFICIO MOVIMENTAZIONE		
SUPERFICIE UTILE		
• VANI PRINCIPALI:	mq	87,80
di cui		
- Dogana:	mq	11,20
- Responsabile:	mq	16,20
- Contabilità:	mq	23,70
- Pesa:	mq	15,40
- Autisti:	mq	11,20
- Campioni:	mq	10,10
• VANI ACCESSORI DIRETTI:	mq	27,90
di cui:		
- Disimpegno:	mq	14,10
- Ripostiglio:	mq	5,10
- Antibagno:	mq	2,10
- WC1:	mq	3,35
- WC2:	mq	3,25
• AREA SCOPERTA DI PERTINENZA ESCLUSIVA	mq	71,20
di cui:		
- Bilico:	mq	71,20
SUPERFICIE LORDA		
• VANI PRINCIPALI	mq	110,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI	mq	39,00
• AREA SCOPERTA DI PERTINENZA (BILICO)	mq	7,10
(coefficiente di omogeneizzazione del 10% sulla superficie lorda di 71,20 mq)		
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 7:		mq 156,10

* * * * *

➤ **LOTTO 8 – FABBRICATO E – IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUE:**

Il Lotto 8, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato lungo il confine ovest dell'area di sedime dello stabilimento industriale.



Foto n. 11 : Lotto 8 – Locale impianto addolcimento acque.

Il Lotto 8 è costituito da un unico vano principale, all'interno del quale sono ubicati gli impianti addolcimento acque necessari per ridurre il grado di durezza delle acque da immettere nel locale caldaie. Il Lotto 8 è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale.

Ha una superficie utile totale di 38,10 mq e una superficie lorda complessiva di 42,80 mq. L'altezza media interna è di circa 4,60 m.

Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e all'interno è ancora presente l'impianto di addolcimento acque su cui nulla è possibile riferire in quanto non è stato possibile eseguire alcuna prova di funzionalità causa la mancanza di alimentazione.

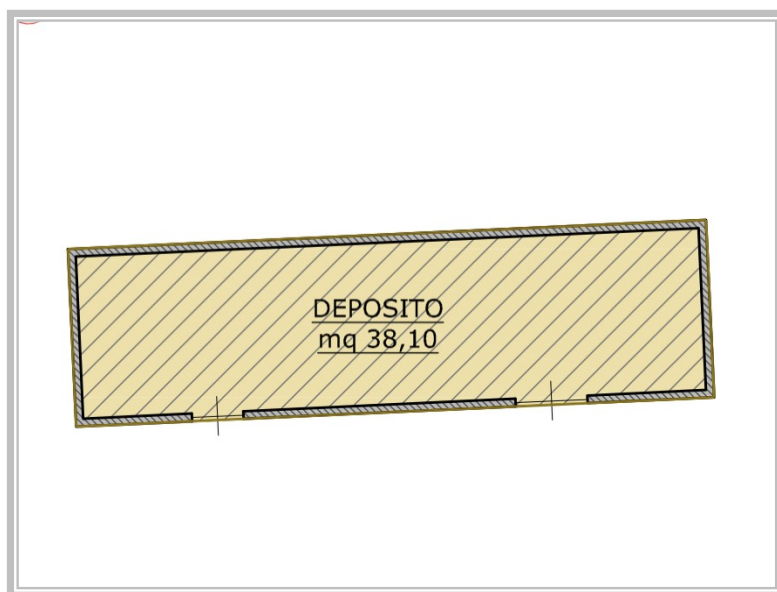


Figura n. 13: Lotto 8 - Pianta piano terra – Locale impianto di addolcimento acque.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante mista in parte costituita da setti in c.a. (nella parte inferiore) e in parte costituita da una struttura in profilati metallici;
- pareti esterne realizzate in parte con pannelli in di lamiera e in parte con lastre di u-glas;
- copertura a falda con struttura portante costituita da correnti metallici e manto in lamiera grecata;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo con vetro semplice.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 8 DEPOSITO	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 38,10
di cui	
- Locale 1:	mq 38,10
SUPERFICIE LORDA	
• VANI PRINCIPALI	mq 42,80
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 8:	mq 42,80

* * * * *

➤ **LOTTO 9 – FABBRICATO D – LOCALE CALDAIE**

Il Lotto 9, è un manufatto ad 1 piano f.t. costituito da due corpi di fabbrica aventi diversa altezza, realizzato nell'area del piazzale compresa tra il Lotto 8 e il Lotto 9, antistante il parco serbatoi.

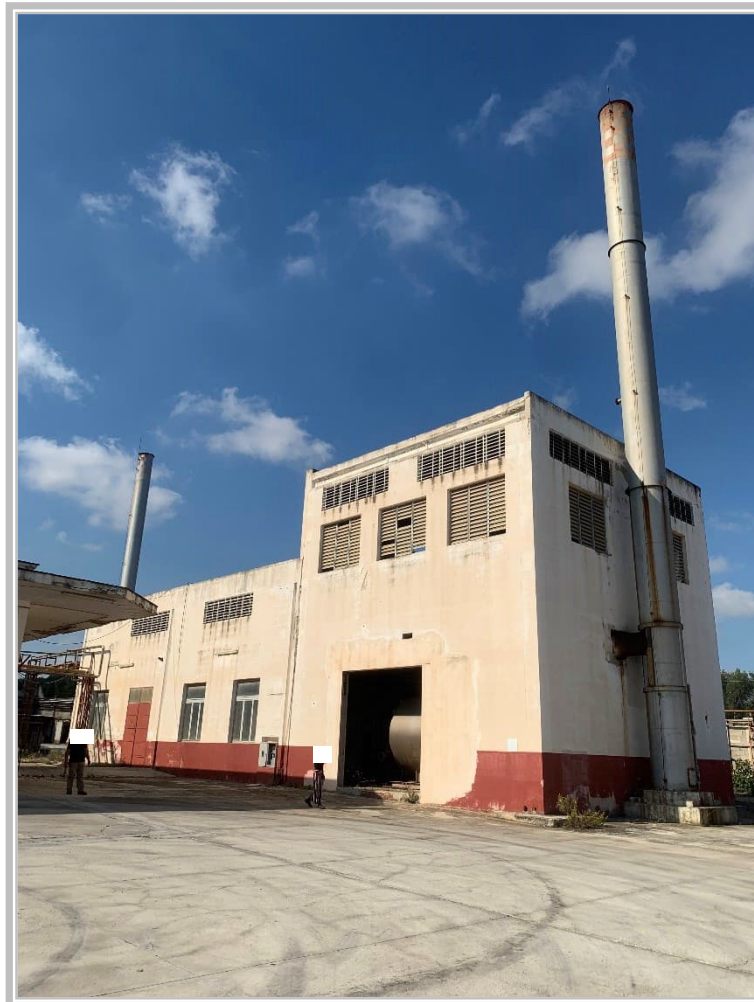


Foto n. 12 : Lotto 9 – Locale caldaie

Il fabbricato Lotto 9 ha pianta rettangolare ed è costituito un unico ambiente all'interno del quale sono installate n.° 2 caldaie necessarie all'avvio del ciclo di produzione: di cui una alimentata a sansa o oli pesanti (alla data di redazione della presente non funzionante); l'altra con alimentazione a gas (pressione 35 bar – producibilità di 20 Tonns/h).

L'immobile è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale ed ha una superficie utile totale di 381,45 mq circa e una superficie lorda

complessiva di 431,65 mq c.a.. L'altezza media interna è di circa 8,60 m per la porzione adibita a centrale termica e di circa 12,40 m per la restante porzione.

Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e all'interno è stata rilevata la presenza delle caldaie e delle tubazioni di distribuzione a servizio dell'impianto industriale.

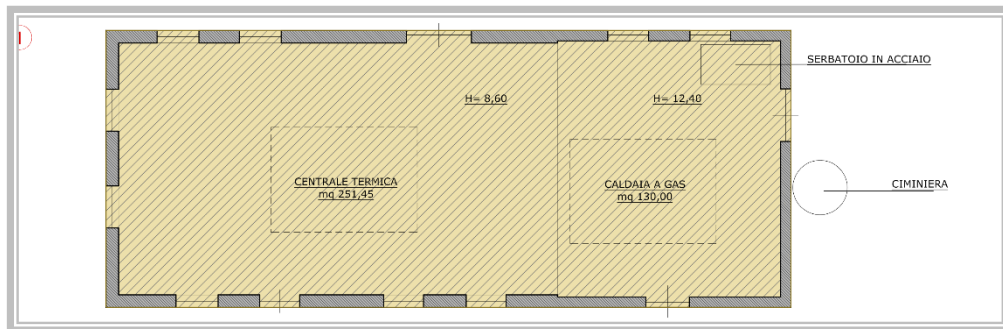


Figura n. 14 : Lotto 9 - Pianta piano terra – Locale caldaie

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE :

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti di tamponamento in muratura con blocchi di tufo finite con intonaco civile e tinteggiate solo sul paramento esterno;
- copertura piana;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo (in parte assenti) e infissi metallici con vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico a vista;
- impianto antincendio.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente

relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa sia funzionante e se sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

<u>LOTTO 9 MAGAZZINO CALDAIE</u>		
SUPERFICIE UTILE		
• VANI PRINCIPALI:	mq	381,45
di cui		
- Centrale termica:	mq	251,45
- Caldaia a gas:	mq	130,00
SUPERFICIE LORDA		
• VANI PRINCIPALI	mq	431,65
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 9:		mq 431,65

* * * * *

➤ **LOTTO 10 – FABBRICATO C – MAGAZZINO “LAMPANTE”**

Il Lotto 10, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato in un’area del piazzale posta in prossimità del Lotto 9 – locale caldaia – e dei parchi serbatoi.



Foto n. 13 : Lotto 10 – Magazzino “Lampante”

Il Lotto 10 è principalmente destinato allo stoccaggio e conservazione degli oli lampanti. Ha pianta quadrangolare ed è costituito da n.º 3 ambienti adibiti a magazzino lampanti, sala pompe oli grezzi e magazzino per ricovero attrezzature.

All’interno dell’edificio sono presenti n.º 9 vasche interrato (Lotto V1), rivestite in acciaio inox, con una superficie utile complessiva di 237,20 mq e di capacità totale di circa 9.720,00 Hl collegate al parco serbatoi da apposite tubazioni.

Il magazzino olio lampante è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale ed ha una superficie utile totale di 261,30 mq e una superficie lorda complessiva di 298,40 mq. L’altezza media interna è di circa 6,00 m.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e all’interno sono ancora presenti le dotazioni impiantistiche dedicate.

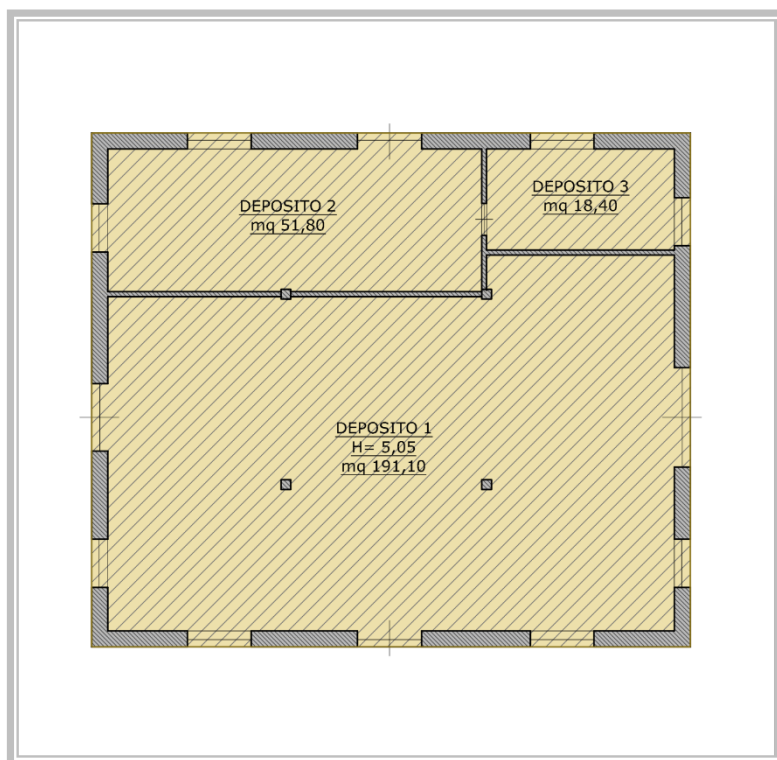


Figura n. 15: Lotto 10 - Pianta piano terra – Magazzino “Lampanti”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti di tompagno in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura piana;
- tramezzature in muratura di laterizio con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

- elettrico a vista;
- impianto idrico sanitario;
- impianto videosorveglianza

- impianto antincendio.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in pessimo stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se fosse funzionante e se la stessa sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 10 MAGAZZINO LAMPANTE	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI :	mq 261,30
di cui	
- Deposito 1:	mq 191,10
- Deposito 2:	mq 51,80
- Deposito 3:	mq 18,40
SUPERFICIE LORDA	
• VANI PRINCIPALI	mq 298,40
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 10:	mq 298,40

* * * * *

➤ **LOTTO 11 – FABBRICATO H – MAGAZZINO**

Il Lotto 11, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato nell'area in prossimità del parco serbatoi scoperto.



Foto n. 14 : Lotto 11 – Magazzino

Il Lotto 11 ha pianta rettangolare ed è costituito un unico ambiente all'interno del quale venivano stoccati i pezzi di ricambio di più frequente consumo necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto.

È direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale ed ha una superficie utile totale di 82,20 mq e una superficie lorda complessiva di 91,65 mq. L'altezza media interna è di circa 3,70 m.

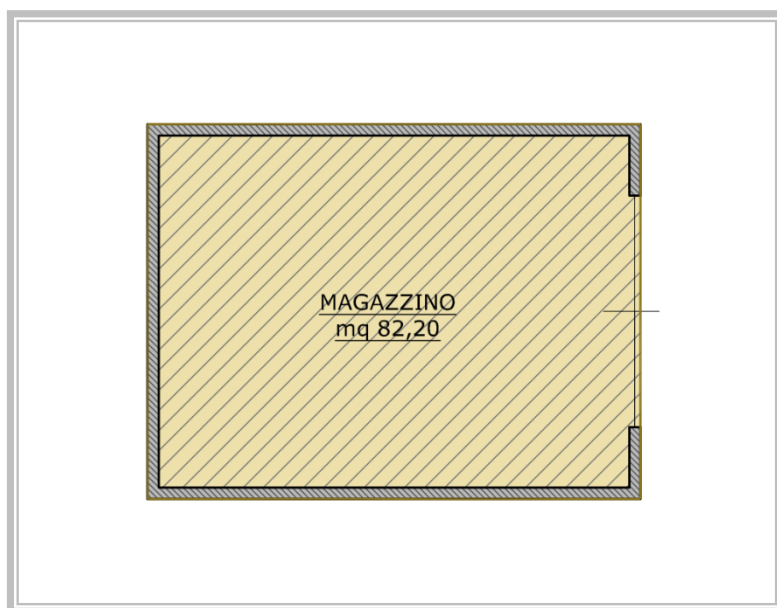


Figura n. 16: Lotto 11 - Pianta piano terra – Magazzino

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- Box metallico con copertura a falda.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

<u>LOTTO 11 MAGAZZINO</u>		
SUPERFICIE UTILE		
• VANI PRINCIPALI:	mq	82,20
di cui		
- Locale 1:	mq	82,20
SUPERFICIE LORDA		
• VANI PRINCIPALI:	mq	91,65
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 11:		mq 91,65

* * * * *

➤ **LOTTO 12 – FABBRICATO F – DEPOSITO**

Il Lotto 12, è un manufatto ad 1 piano f.t. realizzato nell'area sud dello stabilimento, in adiacenza della recinzione di proprietà, in prossimità del parco serbatoi coperto.



Foto n. 15 : Lotto 12 – Deposito

Il Lotto 12 ha pianta rettangolare ed è costituito un unico ambiente.

È direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale ed ha una superficie utile totale di 31,50 mq e una superficie lorda complessiva di 37,70 mq. L'altezza media interna è di circa 3,00 m.

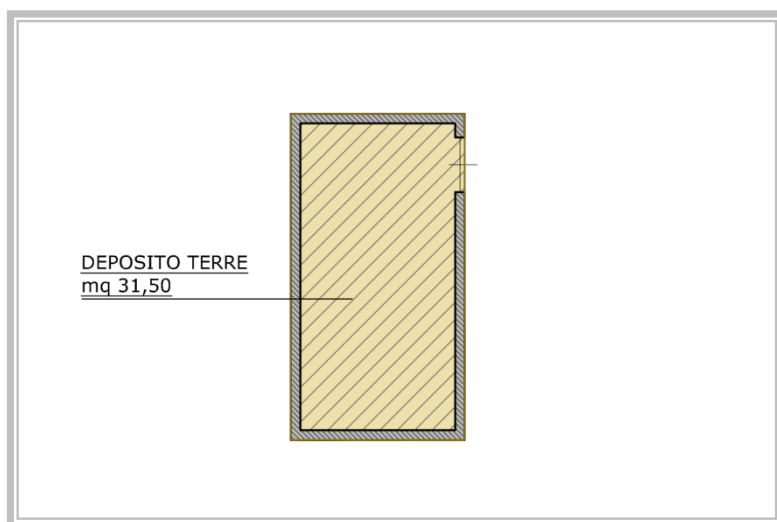


Figura n. 17 : Lotto 12 - Pianta piano terra – Deposito

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE :

- Manufatto con copertura a falda in lamiera grecata.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE :

<u>LOTTO 12 DEPOSITO TERRE</u>		
SUPERFICIE UTILE		
• VANI PRINCIPALI:	mq	31,50
di cui		
- Locale 1:	mq	31,50
SUPERFICIE LORDA		
• VANI PRINCIPALI:	mq	37,70
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 12:		mq 37,70

* * * * *

➤ **LOTTO 13 – FABBRICATO A – NEUTRALIZZATORE**

Il Lotto 13, realizzato nella porzione nord del fabbricato A (dove è allocato l'impianto di raffinazione), in adiacenza al Lotto 4 (impianto di raffinazione).



Foto n. 16 : Lotto 13 – Neutralizzatore

Il Lotto 13, è destinato ad accogliere i neutralizzatori dell'impianto oleario.

Ha pianta regolare, è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale antistante l'ingresso su viale Stazione, ed ha una superficie utile totale di 455,65 mq.

Si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e all'interno sono ancora presenti le dotazioni impiantistiche dedicate.

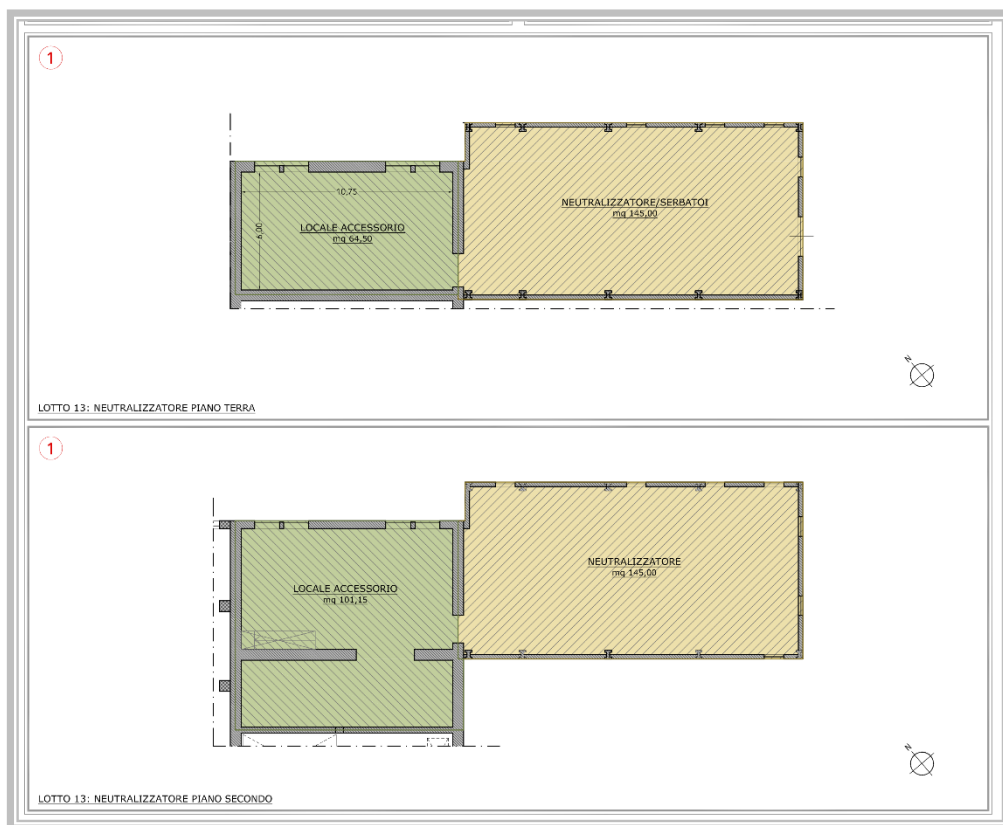


Figura n. 18 : Lotto 13 - Pianta piano terra e piano secondo– Neutralizzatore

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante in profilati metallici;
- pareti di tampono realizzate con pannelli modulari tipo "sandwich" coibentati;
- copertura a doppia falda con struttura portante metallica e manto in lamiera grecata;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

LOTTO 13 NEUTRALIZZATORE PIANO TERRA	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 145,00
di cui:	
- Neutralizzatore:	mq 145,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI:	mq 64,50
di cui	
- Locale accessorio:	mq 64,50
SUPERFICIE LORDA:	
• VANI PRINCIPALI	mq 157,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI	mq 77,00
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 13 PT:	mq 234,00
LOTTO 13 NEUTRALIZZATORE PIANO SECONDO	
SUPERFICIE UTILE	
• VANI PRINCIPALI:	mq 145,00
di cui:	
- Neutralizzatore:	mq 145,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI:	mq 101,15
di cui	
- Locale accessorio:	mq 101,15
SUPERFICIE LORDA:	
• VANI PRINCIPALI	mq 157,00
• VANI ACCESSORI DIRETTI	mq 121,60
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 13 P2:	mq 278,60

* * * * *

➤ **LOTTO 14 – FABBRICATO A – MAGAZZINO “OLIO VERGINE E OLIO EXTRA”**

Il Lotto 14, occupa una porzione a sud del fabbricato A (dove è allocato l’impianto di raffinazione).



Foto n. 17 : Lotto 14 – Magazzino “Olio vergine e olio extra”

Il Lotto 14, è principalmente destinato allo stoccaggio e conservazione degli oli vergini ed extra.

Il magazzino olio vergine, realizzato in adiacenza al magazzino olio extra, ha pianta regolare ed è costituito da un unico ambiente. È direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale, oltre che direttamente collegato all’impianto di raffinazione per mezzo di un portone metallico. Ha una superficie utile totale di 196,90 ed un’altezza media interna è di circa 4,00 m.

All’interno dell’edificio sono presenti n.° 10 cisterne interrato (Lotto V2), idonee al contenimento di oli alimentari, con una superficie utile complessiva di 174,30 mq e di capacità totale di circa 6.400,00 Hl.

Il magazzino olio extra, anch’esso a pianta regolare e costituito da un unico ambiente, è ubicato tra il magazzino olio vergine e il Lotto 15 (Quadri elettrici gruppo

elettrogeno). È direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale, ha una superficie utile totale di 323,00 mq ed un'altezza media interna è di circa 7,45 m.

All'interno dell'edificio sono presenti n.º 9 cisterne interrato (Lotto V3), interamente rivestite in acciaio e idonee al contenimento di oli alimentari, aventi una superficie utile complessiva di 204,90 mq e di capacità totale di circa 10.750,00 Hl.

I due magazzini sono comunicanti tra loro per mezzo di un vano porta.

Il Lotto 14 ha una superficie utile totale di 519,90 mq e una superficie lorda complessiva di 564,75 mq.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e all'interno sono ancora presenti le dotazioni impiantistiche dedicate.

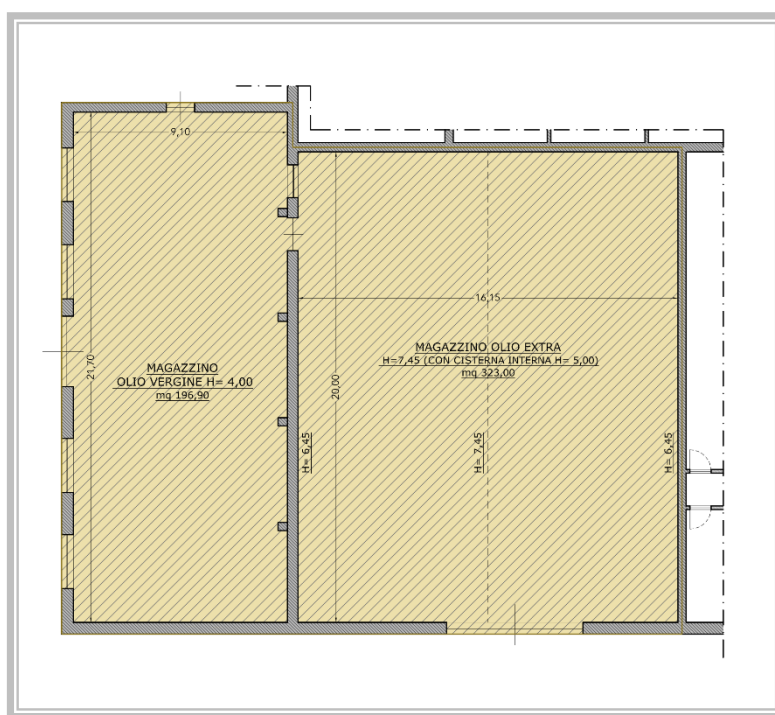


Figura n. 19 : Lotto 14 - Pianta piano terra – Magazzino "Olio vergine e olio extra"

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:*MAGAZZINO OLIO VERGINE:*

- struttura portante e pareti di tompagno in muratura;
- copertura piana in c.a.;
- finitura murature interne ed esterne con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice.

MAGAZZINO OLIO EXTRA:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti di tompagno in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura a doppia falda con struttura portante metallica e manto in lamiera grecata;
- finitura murature interne ed esterne con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI LOTTO 15:

- elettrico a vista;
- impianto idrico sanitario;
- impianto videosorveglianza
- impianto antincendio.

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in discreto stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa fosse funzionante e se sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE :LOTTO 14 MAGAZZINI OLIO VERGINE E OLIO EXTRASUPERFICIE UTILE

•	<u>VANI PRINCIPALI:</u>	<u>mq 519,90</u>
	di cui	
-	Magazzino olio vergine:	mq 196,90
-	Magazzino olio extra:	mq 323,00

SUPERFICIE LORDA:

•	<u>VANI PRINCIPALI</u>	<u>mq 564,75</u>
---	------------------------	------------------

* * * * *

➤ **LOTTO 15 – FABBRICATO A – QUADRI ELETTRICI GRUPPO ELETTROGENO**

Il Lotto 15, occupa una porzione a sud del fabbricato A (dove è allocato l'impianto di raffinazione), in adiacenza al Lotto 14 (magazzino olio vergine e olio extra).



Foto n. 18 : Lotto 15 – Quadri elettrici gruppo elettrogeno

Il Lotto 15, è destinato all'allocazione dei quadri elettrici a servizio dell'attività di raffinazione e del gruppo elettrogeno.

È ubicato in adiacenza al magazzino olio extra, ha pianta regolare ed è costituito da due ambienti principali: il primo all'interno del quale si trova il gruppo elettrogeno, il secondo in cui sono installati i quadri elettrici. I due ambienti principali sono separati da un disimpegno dal quale si accede, altresì, ad un locale WC.

Il Lotto 15 è direttamente accessibile dal piazzale scoperto dello stabilimento industriale, ha una superficie utile totale di 76,70 mq.

Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione e all'interno sono ancora presenti le dotazioni impiantistiche dedicate.

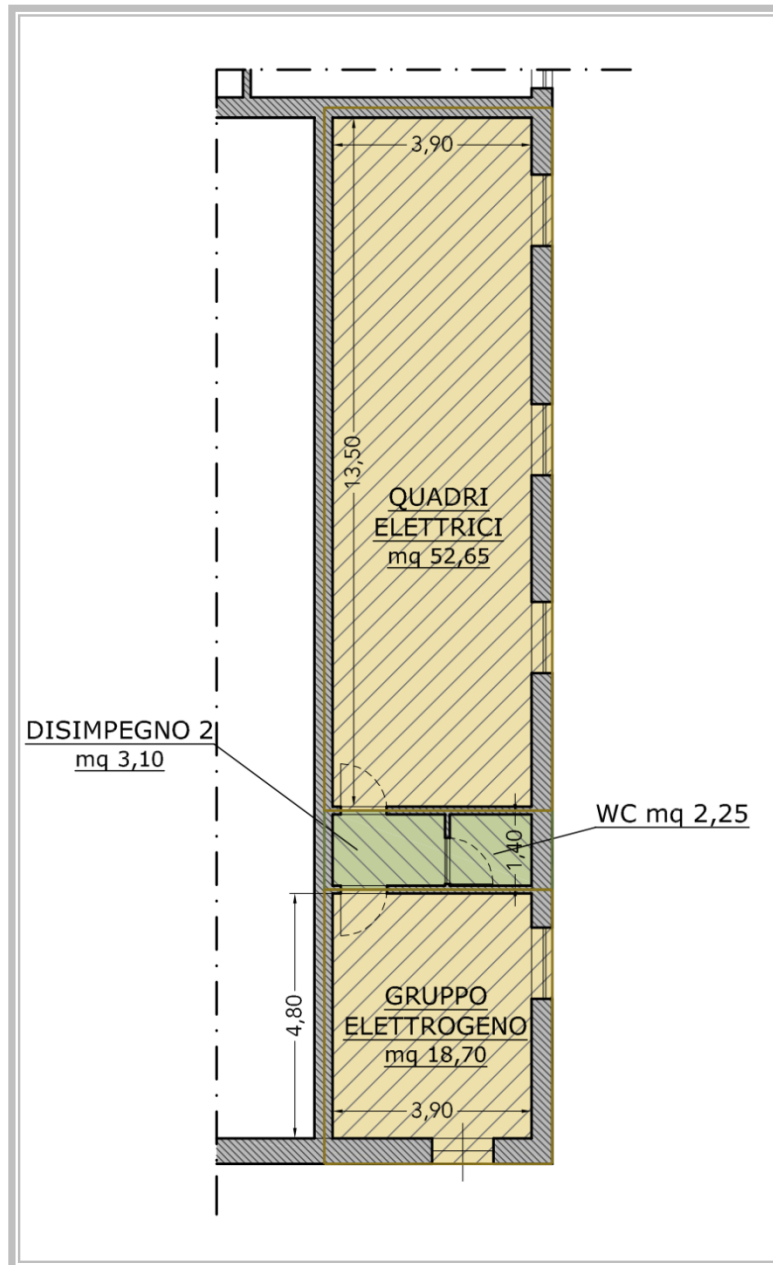


Figura n. 20 : Lotto 14 - Pianta piano terra – Magazzino “Olio vergine e olio extra”

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- struttura portante intelaiata in c.a.;
- pareti di compagno in muratura di laterizio finite con intonaco civile e tinteggiate;
- copertura a doppia falda con struttura portante metallica e manto in

lamiera grecata;

- finitura murature interne ed esterne con intonaco al civile e tinteggiatura;
- pavimentazione industriale in battuto di cemento;
- serramenti esterni in metallo e infissi metallici con vetro semplice.

IMPIANTI TECNOLOGICI LOTTO 15:

- elettrico a vista;
- impianto idrico sanitario;

La suddetta dotazione impiantistica, alla data di redazione della presente relazione, si presenta in mediocre stato di conservazione e non è stato possibile rilevare se la stessa fosse funzionante e se sia stata realizzata a norma di legge, in quanto non sono state reperite le Dichiarazione di Conformità degli impianti alla regola d'arte corredate di certificazione attestante i requisiti tecnici richiesti.

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

<u>LOTTO 15 QUADRI ELETTRICI GRUPPO ELETTROGENO</u>			
SUPERFICIE UTILE			
•	<u>VANI PRINCIPALI:</u>	mq	71,35
	di cui		
	- Gruppo elettrogeno:	mq	18,70
	- Quadri elettrici:	mq	52,65
•	<u>VANI ACCESSORI DIRETTI:</u>	mq	5,35
	di cui		
	- Disimpegno:	mq	3,10
	- WC:	mq	2,25
SUPERFICIE LORDA:			
•	<u>VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</u>	mq	92,50
SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 15:		mq 92,50	

* * * * *

➤ **PARCO SERBATOI COPERTI A - B**

Il parco serbatoi coperti, occupa un'ampia porzione dell'area di sedime dello stabilimento industriale ed è realizzato nelle immediate vicinanze del parco serbatoi scoperto C e D.



Foto n. 19 : Parco serbatoi coperti

È costituito da due lotti A e B, ognuno dei quali costituito da strutture metalliche di copertura tipo industriale all'interno delle quali sono installati i serbatoi in acciaio inox di stoccaggio del prodotto di lavorazione.

La struttura industriale è così composta:

- una struttura portante realizzata con reticolari in metallo a telaio e copertura a doppia falda in lamiera grecata;
- velette di protezione laterale in lamiera grecata;

I serbatoi di entrambi i parchi sono interamente contenuti da una vasca di contenimento realizzata con pareti in c.a. atta ad evitare lo spandimento di eventuali perdite di prodotto dai serbatoi.

Di seguito si procede alla sintetica descrizione dei parchi con l'indicazione della tipologia dei serbatoi e i dati di superficie significativi ai fini della stima.

- Parco serbatoi scoperto "A"

Occupi una superficie lorda di circa 2604,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 198000,00 Hl ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.° 60 serbatoi in acciaio inox con capacità ciascuno pari a 3300 Hl dotati di n.° 3 valvole a sfera inox di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 16 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 300 a 359);

Il "parco serbatoi A" è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni inox/ferro di diametro 120 mm e da n.° 2 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l'efficienza.

- Parco serbatoi scoperto "B"

Occupi una superficie lorda di circa 3205,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 160000,00 Hl ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.° 32 serbatoi in acciaio inox con capacità ciascuno pari a 5000 Hl dotati di n.° 2 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 16 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 200 a 231);

Il "parco serbatoi A" è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni in ferro di diametro 120 mm e da n.° 2 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l'efficienza.

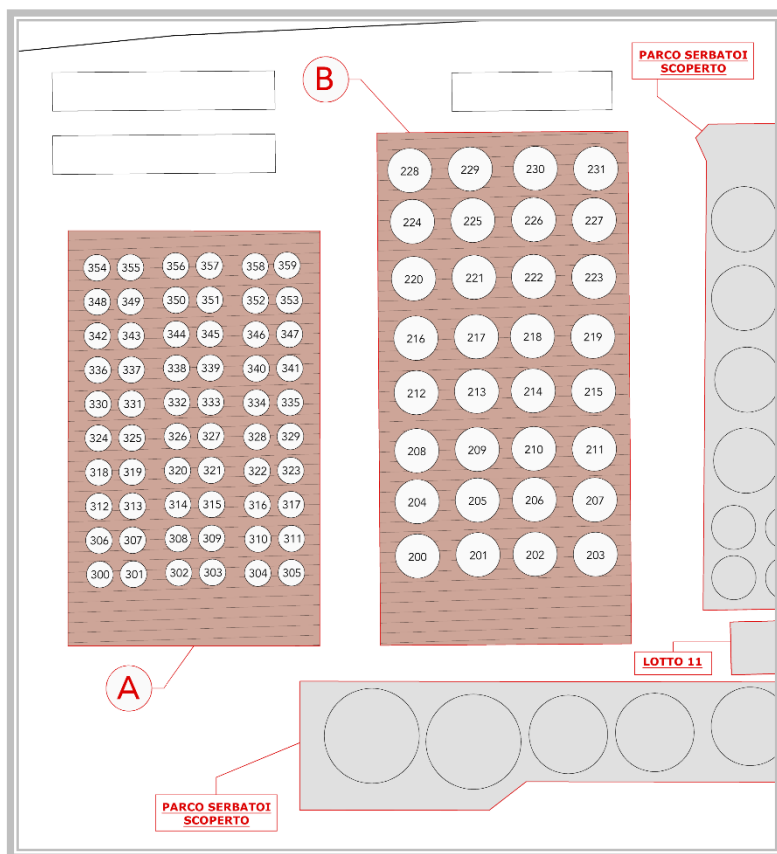


Figura n. 21 : Parco serbatoi coperti A - B

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

PARCO SERBATOI COPERTO	
PARCO A	
• Superficie lorda:	mq 2604,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 831,00
PARCO B	
• Superficie lorda:	mq 3205,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 1231,00
SUPERFICIE COMMERCIALE :	
	mq 5809,00

Ad ogni buon fine si evidenzia che il parco serbatoi A (serbatoi contrassegnati con i numeri da 300 a 359), relativamente al settore costituito da n.º 60 serbatoi di capacità ciascuno pari a 3300 HI - nell'ambito di una programmata attività di manutenzione straordinaria - nell'anno 2020 era stato oggetto di verifica della tenuta dei serbatoi stessi, finalizzata al successivo ripristino della funzionalità anche delle tubazioni connesse.

Dal report del Perito Chimico Gianni Sardella (incaricato dalla Casa Olearia Italiana e da Ital Bi Oil) redatto a seguito di sopralluogo effettuato in data 23 maggio 2020 – corredato di fascicolo fotografico dei serbatoi esaminati – è emerso quanto segue:

"...

- *Dei 60 serbatoi, nr 21 di essi mostrano perdite vistose sul fasciame;*
- *Dei 60 serbatoi, altri 10 mostrano perdite lievi del fasciame;*
- *Mancano 50 valvole a sfera di intercettazione;*
- *Occorre comunque manutenzione di tutte le altre valvole presenti (cambiare set guarnizioni)*
- *Occorrono ripristini di tratti di tubazioni*
- *Occorrono tutte le nuove aste metriche di misurazione livello*
- *Occorre pulire e bonificare l'intera superficie del parco*
- *Occorre sistemare i quadri elettrici a servizio del parco*
- *Occorre manutenzionare le pompe di aspirazione e mandata al parco*
- *Occorre potenziare livello di sorveglianza (allarme) al parco suddetto*
- *Occorre manutenzionare la baia di carico e la relativa pompa*

...".

Per le sostituzioni e manutenzioni sopra elencate lo stesso perito stimava una spesa complessiva pari a circa Euro 319.000,00, tenuto conto che detta verifica idraulica andrebbe estesa anche agli altri serbatoi.

* * * * *

➤ PARCO SERBATOI SCOPERTI

Il parco serbatoi scoperti, occupa un'ampia porzione dell'area di sedime dello stabilimento industriale.



Foto n. 20:: Parco serbatoi scoperto

Per come facilmente leggibile dalla planimetria generale allegata alla presente è costituito da 4 lotti, ognuno dei quali è interamente contenuto da una vasca realizzata con pareti in c.a. atta ad evitare lo spandimento di eventuali perdite di prodotto dai serbatoi, di seguito sinteticamente descritti:

- Parco serbatoi scoperto "C"

Occupa una superficie lorda di circa 3451,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 208.400,00 Hl ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.º 8 serbatoi in acciaio inox con capacità ciascuno pari a 1750 Hl (capacità complessiva di 14000 Hl) dotati di n.º 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 71 a 78);

- n.° 14 serbatoi in ferro, internamente vetrificati, con capacità ciascuno pari a 10800 HI (capacità complessiva di 151200 HI) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 1 a 14);
- n.° 8 serbatoi in ferro, internamente vetrificati, con capacità ciascuno pari a 5400 HI (capacità complessiva di 43200 HI) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 79 a 86);

Il “parco serbatoi C” è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni inox/ferro di diametro 120 mm e da n.° 2 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l’efficienza.

– Parco serbatoi scoperto “D”

Occupi una superficie lorda di circa 1995,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 361200,00 HI ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.° 4 serbatoi in ferro con capacità ciascuno pari a 10800 HI (capacità complessiva di 43200 HI) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 15 a 18);
- n.° 2 serbatoi in ferro con capacità ciascuno pari a 15000 HI (capacità complessiva di 30000 HI) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri 232 e 233);
- n.° 2 serbatoi in ferro, con capacità ciascuno pari a 30000 HI (capacità complessiva di 60000 HI) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri 234 e 235);

Il “parco serbatoi D” è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni in ferro di diametro 120 mm e da n.° 6 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l’efficienza.

- *Parco serbatoi scoperto “E”*

Occupa una superficie lorda di circa 3408,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 228000,00 Hl ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.° 4 serbatoi in ferro con capacità ciascuno pari a 22000 Hl (capacità complessiva di 88000 Hl) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 27 a 30);
- n.° 4 serbatoi in ferro con capacità ciascuno pari a 35000 Hl (capacità complessiva di 140000 Hl) dotati di n.° 3 valvole a sfera di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 17 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 33 a 36);

Il “parco serbatoi E” è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni in ferro di diametro 120 mm e da n.° 6 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l’efficienza.

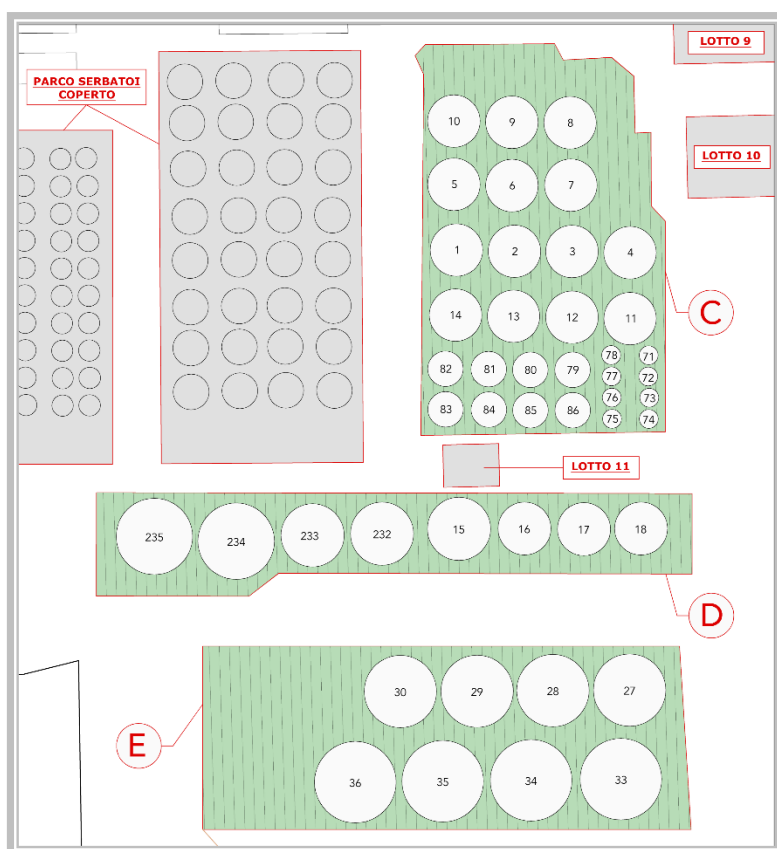


Figura n. 22 : Parco serbatoi scoperti C- D - E

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE :

PARCO C	
• Superficie lorda:	mq 3451,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 1558,00
PARCO D	
• Superficie lorda:	mq 1995,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 970,00
PARCO E	
• Superficie lorda:	mq 3408,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 1438,00
SUPERFICIE COMMERCIALE :	mq 8854,00

- Parco serbatoi scoperto "F"

Occupa una superficie lorda di circa 181,00 mq per una capacità totale dei serbatoi di 10500,00 Hl ed è costituito dai seguenti serbatoi:

- n.º 6 serbatoi in acciaio inox con capacità ciascuno pari a 1750 Hl (capacità complessiva di 10500 Hl) dotati di n.º 2 valvole a sfera inox di diametro 120 mm e serpentina di riscaldamento alimentata a vapore (cfr Tav. 18 – serbatoi contrassegnati con i numeri da 120 a 125);

Il "parco serbatoi F" è interamente collegato da una doppia linea di tubazioni in acciaio inox di diametro 120 mm e da n.º 2 postazioni carico/scarico di cui non è stato possibile verificare l'efficienza.

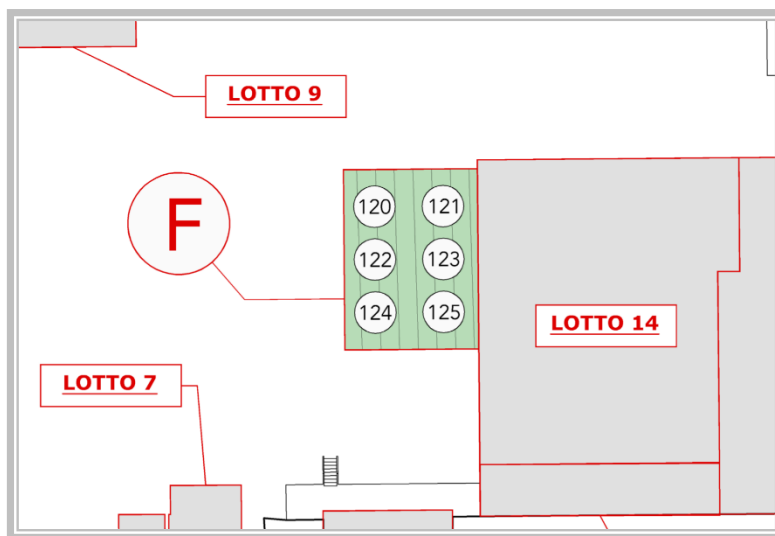


Figura n. 23 : Parco serbatoi scoperti C- D - E

DATI DI CONSISTENZA E DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI SIGNIFICATIVE:

<u>PARCO SERBATOI COPERTO</u>	
PARCO F	
• Superficie lorda:	mq 181,00
• Superficie netta occupata dai serbatoi:	mq 61,00
SUPERFICIE COMMERCIALE : mq 181,00	

* * * * *

➤ COPERTURA METALLICA PARCHEGGIO AREA SUD/EST

Trattasi di n.º 2 strutture metalliche di copertura realizzate lungo il confine est dell'area libera dello stabilimento industriale con funzione di protezione delle autovetture industriali ivi parchate.



Foto n. 21 : Coperture area parcheggio

A detta area parcheggio si accede direttamente dall'ingresso posto in fregio alla strada Provinciale Fasano – Stazione.

Le tettoie sono realizzate con struttura portante (pilastro/trave) in profilati metallici e copertura in lamiera grecata occupano una superficie complessiva di mq 652,90.

* * * * *

Completata la descrizione tipologico – architettonica dei lotti oggetto di stima costituenti lo stabilimento industriali di Fasano di proprietà della in confisca, e determinate le superfici caratteristiche funzionali alla stima del Più Probabile Valore di Mercato del compendio in oggetto, per comodità di lettura, nella tabella di seguito vengono riepilogate le superfici commerciali quantificate:

LOTTO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Gabbiotto portineria	47,35
2	Box auto	77,60
3	Box auto azienda	79,35
4	Impianto raffineria, laboratori, ufficio	4094,35
4.1	Abitazione custode	310,80
5	Officina	99,00
6	Trasformatore – Cabina ENEL	62,70
7	Ufficio movimentazione	156,10
8	Deposito addolcitori acque di caldaia	42,80
9	Locale caldaie	431,65
10	Magazzino Olio Lampante	298,40
11	Magazzino	91,65
12	Deposito terre	37,70
13	Neutralizzatore	512,60
14	Magazzino olio vergine e olio extra	564,75
15	Quadri elettrici gruppo elettrogeno	92,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTI		6999,30
V	Vasche in cls scoperte – silos	563,10
C	Cisterna scoperta	582,10
A- B	Parco serbatoi coperti con tettoia in ferro	5809,00
C – D- E – F	Parco serbatoi scoperti	9035,00
T	Tettoie in ferro parcheggi	163,22
SM	Area libera – spazio di manovra	3.067,86
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE AREE SCOPERTE		16152,42

* * * * *

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Al fine di verificare la conformità catastale del compendio in trattazione, lo scrivente ha provveduto a richiedere gli elaborati catastali (stralcio del foglio di mappa, planimetrie e visure) relativi al complesso industriale oggetto di consulenza depositate agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Provincia di Brindisi – Territorio Servizi Catastali.

Dalle indagini effettuate è emerso che il complesso industriale in questione, è censito al NCEU del Comune di Fasano, al foglio n.° 17, particella n.° 34, subalterno 1.

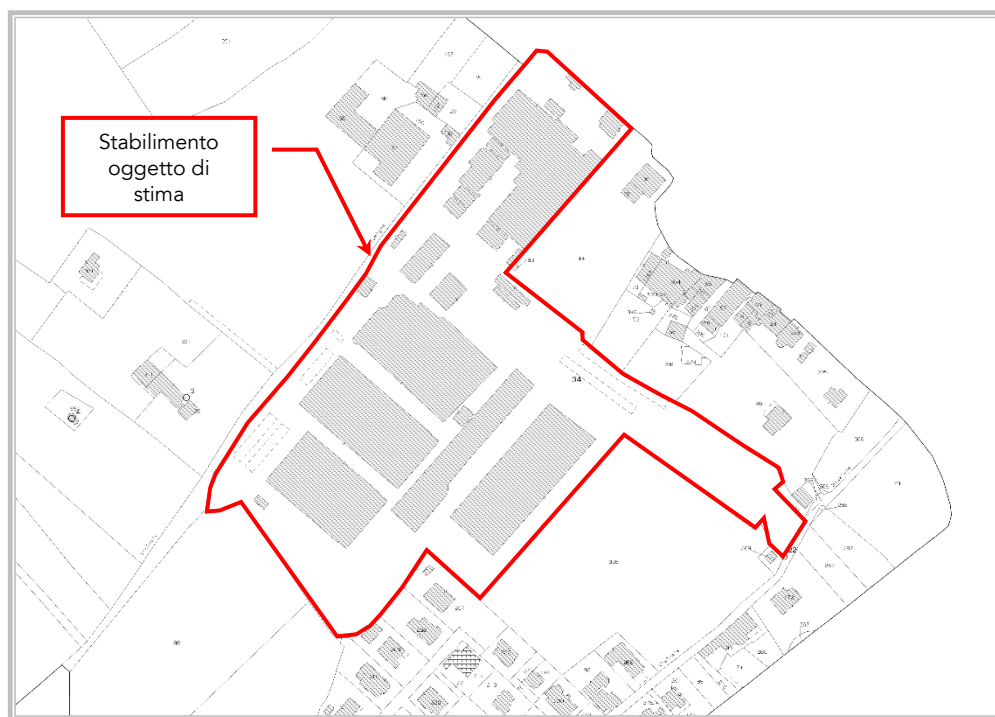


Figura 24. Stralcio del foglio di mappa catastale n.° 17 particella n. 34

Catastalmente il fabbricato è censito come unica unità immobiliare con i seguenti dati: **subalterno 1, categoria D/1 (opificio), rendita catastale Euro 78.660,76.**

L'u.i.u. sopra elencata, all'attualità, risulta formalmente intestata a:

- **INDUSTRIA SICILIANA OLII ALIMENTARI S.R.L. Sede in ARAGONA (AG)– Diritto di proprietà per 1/1.**

Esaminate le planimetrie catastali dell'immobile, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brindisi - Territorio Servizi Catastali, al fine di verificare la conformità della consistenza e della distribuzione interna degli spazi rappresentate rispetto a quella rilevata all'attualità, è possibile riferire che:

Le planimetrie catastali dei manufatti costituenti il complesso edilizio industriale sono state depositate in atti dell'A.d.E. in data 23 novembre 2006; dal confronto tra quanto rappresentato e la situazione attuale, rilevata in fase di sopralluogo, sono state riscontrate alcune difformità in merito alla distribuzione planimetrica degli spazi e alla destinazione d'uso degli ambienti, in particolare:

Al piano terra:

- **Lotto 4**: diversa distribuzione degli spazi interni nell'area destinata a laboratorio (indicata con la difformità n. 1); chiusura e/o apertura di vani porta interni (indicata con le difformità nn. 2, 3 e 4);
- **Lotto 15**: diversa distribuzione interna degli spazi in quanto non sono rappresentati il locale WC e il disimpegno (indicata con la difformità n. 5).



Figura 25. Stralcio planimetria catastale piano terra.

Al piano primo:

- **Lotto 4:** diversa distribuzione planimetrica degli spazi e cambio di destinazione d'uso degli ambienti, in quanto nella porzione originariamente destinata ad archivio, è stata realizzata l'abitazione del custode (indicata con la difformità n. 1); ampliamento in sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione del vano soggiorno e della cucina dell'abitazione del custode (indicata con la difformità n. 2); chiusura del vano porta tra il locale raffineria e il neutralizzatore (indicata con la difformità n. 3).



- **Lotto 4:** diversa distribuzione planimetrica degli spazi per l'eliminazione di un tramezzo nel locale raffineria (indicata con la difformità n. 1) e sono stati chiusi i vani porta tra il locale raffineria e il neutralizzatore (indicati con la difformità n. 2).

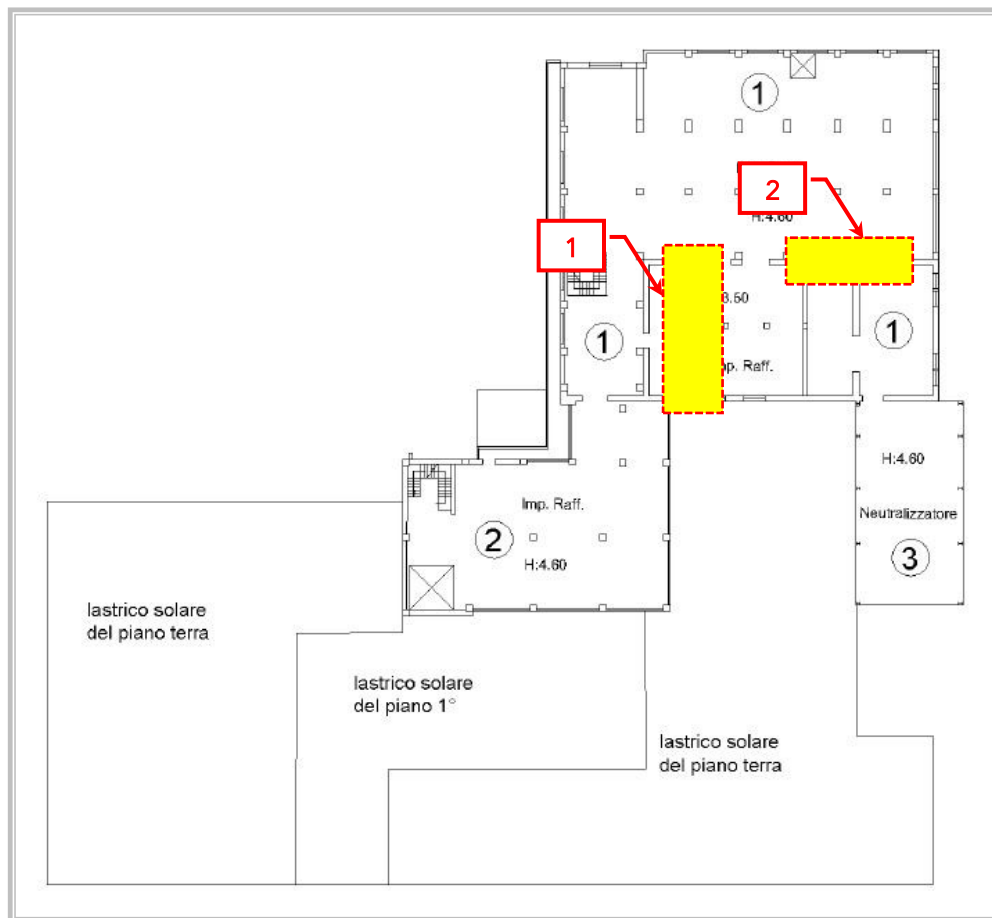


Figura 27. Stralcio planimetria catastale piano secondo.

Al piano terzo:

- **Lotto 4:** ampliamento in sopraelevazione del lastrico solare per la realizzazione del locale tecnico "Torrino 2" (indicata con la difformità n. 1).

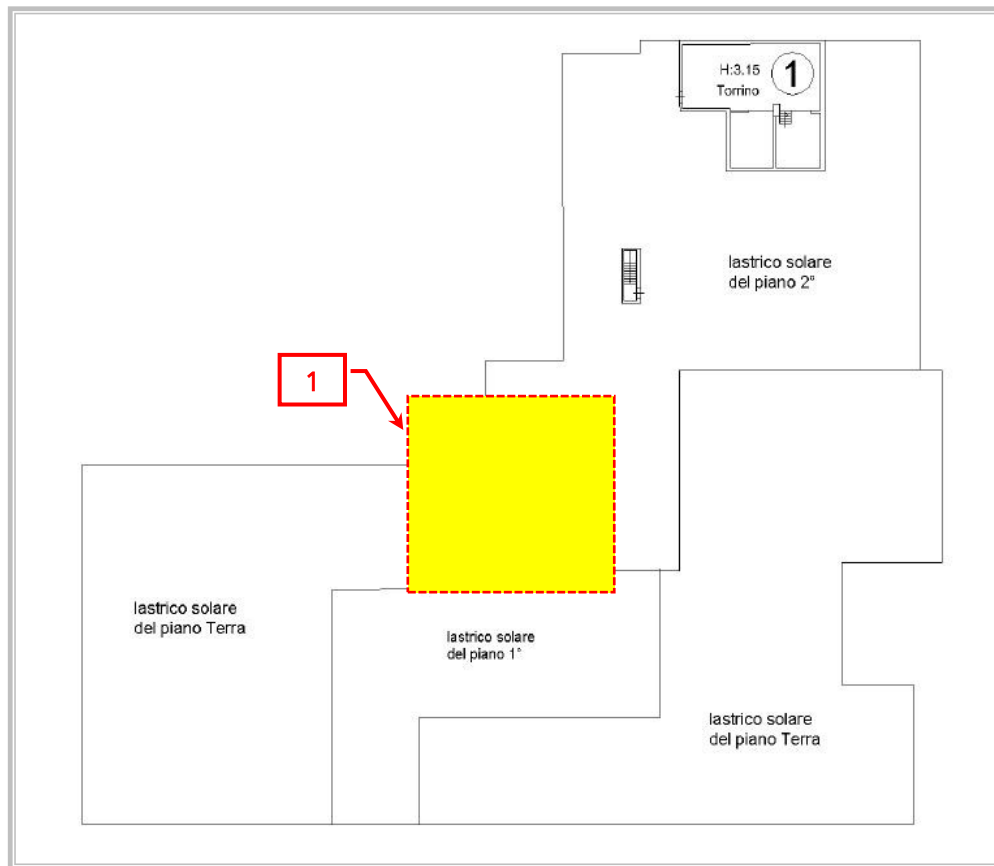


Figura 28. Stralcio planimetria catastale piano terzo.

Alla luce di quanto sopra deve evidenziarsi che le planimetrie catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brindisi – Territorio Servizi Catastali, non sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Pertanto, contestualmente al deposito della relazione di stima si provvede all'aggiornamento catastale con la presentazione di pratica DOCFA.

Documentazione Urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica del complesso edilizio sede dello stabilimento industriale di Fasano della . in confisca, questo CTU ha richiesto al Comune di Fasano l'accesso agli atti, chiedendo all'Ente di fornire copia di tutti gli atti abilitativi la costruzione dell'immobile in questione.

In data 23 novembre 2022 l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano trasmetteva allo scrivente - a mezzo mail - copia delle pratiche edilizie, depositate in atti del loro archivio, inerenti l'iter istruttorio per il rilascio dei titoli abilitativi urbanistici dello stabilimento industriale.

Dalla consultazione della suddetta documentazione acquisita in copia, relativamente alla conformità urbanistica della costruzione, è stato possibile rilevare che:

PRATICA EDILIZIA N. 408/1976:

- In data **30 gennaio 1977**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " . " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 408/1976, per la costruzione "*...cisterne contenitrici di oli a piano interrato e locale deposito a piano terra ...*";
- In data **15 maggio 1978**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 4058 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "*...cisterne contenitore e locale deposito a piano terra ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratica edilizia 408/1976 relativa alla costruzione di "*...cisterne interrate e locale deposito a p.t. ...*", visto il certificato di collaudo n. 4058/1978.

PRATICA EDILIZIA N. 384/1977:

- In data **24 gennaio 1977**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui

alla pratica edilizia n.° 348/1977, per la costruzione di "...tre cisterne contenitrici olio a piano interrato ...";

- In data **17 febbraio 1986**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 1954 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "...cisterna contenitore olio ...";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 216/1978:

- In data **22 maggio 1979**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 216/1978, per la costruzione di "...costruzione locale caldaia per produzione vapore e ristrutturazione interna di opificio industriale...";
- In data **18 giugno 1980**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 8908 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "...capannone deposito locale caldaia e ristr. Interne opifici ...";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratica n. 216/1978 relativa alla costruzione di "... locale caldaia per produzione vapore e ristrutturazione interna di opificio oleario ...", visto il certificato di collaudo n. 8908.

PRATICA EDILIZIA N. 70/1979:

- In data **29 gennaio 1979**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 70/1979, per la costruzione di "...recinzioni in conci di tufo di un suolo (fg 17 p.lla 51) e relativo livellamento del terreno...";

PRATICA EDILIZIA N. 221/1979:

- In data **3 ottobre 1979**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 221/1979, per la costruzione di "*...cisterne interrato e locale a p.t....*";
- In data **18 giugno 1980**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 8907 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "*...cisterne interrato e dep. ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratica n. 221/1979 relativa alla costruzione di "*... cisterne interrato e locale a pt e ampliamento di opificio esistente ...*", visto il certificato di collaudo 8907. Detto certificato era riferito anche alla pratica edilizia 37/1980.

PRATICA N. 37/1980:

- In data **31 marzo 1980**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 37/1980, per i lavori di "*...ampliamento di opificio esistente ...*". Detto titolo edilizio era riferito all'ampliamento dell'opificio realizzato tramite sopraelevazione al piano primo.
- In data **17 febbraio 1986**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 1956 attestava il deposito del certificato di collaudo, per "*... ampliamento oleificio ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratica n. 37/1980 relativa alla costruzione di "*... cisterne interrato e locale a pt e ampliamento di opificio esistente ...*", visto il certificato di collaudo 1956. Detto certificato era riferito anche alla pratica edilizia 221/1979.

PRATICA EDILIZIA N. 3031/80:

- In data **28 febbraio 1980**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 3031/1980, per l'installazione di "... *n. 9 silos contenitori olio d'oliva ...*";
- In data **18 giugno 1980**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 8907 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "...*cisterne interrate e dep. ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratica n. 3031/1980 relativa alla costruzione di "... *n. 9 silos contenitori olio d'oliva ...*".

PRATICA EDILIZIA N. 3/81:

- In data **3 ottobre 1979**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 3/1981, per i lavori di "... *ampliamento di opificio industriale, realizzazione di un vano bilico e vasche di raffreddamento ...*". L'ampliamento di cui al titolo edilizio si riferisce all'ampliamento eseguito al piano primo e secondo. Inoltre, era prevista la realizzazione dei locali destinati ad ufficio, al piano terra, e dei locali di servizio (mensa, spogliatoi e servizi igienici al piano primo);
- In data **17 febbraio 1986**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 1955 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "... *stabilimento industriale ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 455/1981:

- In data **24 marzo 1981**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n.° 84/81 per l'esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 455/1981, per l'installazione di "... *n. 8 SILOS contenitori olio...*".
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 15251/1982:

- In data **9 settembre 1982**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava agli eredi " " il Nulla Osta n. 262/1982 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 15251, per la realizzazione di "... *ingresso e relativa strada privata a servizio dello stabilimento oleario ...*".

PRATICA EDILIZIA N. 231/1982:

- In data **7 giugno 1980**, la Società " " chiedeva al Sindaco del Comune di Fasano (BR) il rilascio del Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 231/1982, per la "... *costruzione cabina elettrica, ampliamento locale caldaia e vasca interrata ...*".

PRATICA EDILIZIA N. 14592/84:

- In data **11 settembre 1984**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 283 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 14592/1984, per "... *ampliamento locali raffineria ...*" al piano terra;
- In data **17 febbraio 1986**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 1957 attestava il deposito del certificato di collaudo, per "... *completamento oleificio ...*";

- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 16373/84:

- In data **27 novembre 1984**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 384/84 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 16373/84, per "*... ampliamento dei locali adibiti a bilico – pesa e installazione n. 14 serbatoi metallici di contenimento olii ...*"; la Commissione Edilizia nella seduta del 15 settembre 1984 esprimeva parere favorevole sulla planimetria allegata;
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 24657/84:

- In data **18 febbraio 1985**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 66/85 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 24657/84, per l'installazione di "*... n. 29 serbatoi in acciaio prefabbricati e ampliamento vasche ...*";
- In data **17 febbraio 1986**, l'Ufficio del Genio Civile di Brindisi con nota prot. n. 1958 attestava il deposito del certificato di collaudo, per la costruzione di "*... impianto di raffreddamento opificio oleario ...*";
- In data **1 giugno 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per la pratiche edilizie nn. 384/1977, 3/81, 16373/84, 14592/84, 24657/84, 26172/84 e 455/81 visti i certificati di collaudo nn. 1950, 1955, 1953, 1957, 1958 del 17 febbraio 1986.

PRATICA EDILIZIA N. 26172/84:

- In data **21 marzo 1986**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 101/86 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 26172/84, per "*... variante per l'ampliamento del locale caldaia della prat. Ed. 3/81 ...*".

PRATICA EDILIZIA N. 14502/86:

- In data **12 giugno 1986**, l'Amministratore Unico della Società " chiedeva al Comune di Fasano il rilascio del Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 26172/84, per:
"..."
a) allargamento di un tratto della strada vicinale Tumigne ubicate al foglio 17 in agro di Fasano;
b) rifacimento recinzione sul lato di detta strada confinante con l'Opificio di proprietà della sottoscritta;
c) rifacimento della restante recinzione dell'intero Opificio;
d) apertura su detta strada di un ingresso all'Opificio con cancello carrabile ...".

PRATICA EDILIZIA 6660/1987:

- In data **31 agosto 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " ." la Concessione n. 473 di cui alla pratica edilizia n.° 6660/87, per "*... apertura strada privata su strada provinciale Fasano Stazione e strada Comunale Vicinale Stazione ...*";
- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per le opere di "*... serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina enel ...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA 84/87:

- In data **26 novembre 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 609/87 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 84/87, per l'installazione di "*... n. 3 serbatoi in acciaio ...*";
- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per le opere di "*... serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina enel ...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA N. 9060/1987:

- In data **12 ottobre 1987**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Nulla Osta n. 529 per esecuzione Lavori Edili di cui alla pratica edilizia n.° 24657/84, per l'installazione di "*... serbatoi in acciaio di cui n. 4 da 20.000 Hl e n. 5 da 10.000 Hl ...*";
- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " ." il Certificato di Agibilità per le opere di "*... serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina ENEL ...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA N. 162/1987:

- In data **28 dicembre 1988**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " la Concessione n. 561/88 di cui alla pratica edilizia

n.° 162/1987, per l'installazione di "... *serbatoi in acciaio di N. 10 serbatoi in acciaio inox di cui n. 6 della capacità di Hl 1600 e n. 4 della capacità di Hl 35000 ...*".

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, presso lo stabilimento industriale in questione non risultano installati i n. 4 serbatoi di capacità di 35000 Hl.

- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " il Certificato di Agibilità per le opere di "... *serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina enel ...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA N. 179/87:

- In data **11 ottobre 1988**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " la Concessione n. 469/88 di cui alla pratica edilizia n.° 179/1987, per l'installazione di "... *n. 6 serbatoi ...*", di cui n. 1 da 35.000 Hl, n. 2 da 22.000 Hl, n. 2 da 15.000 Hl e n. 1 da 5.000 Hl.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, presso lo stabilimento industriale in questione i suddetti serbatoi non sono stati rinvenuti.

PRATICA EDILIZIA 15956/88:

- In data **20 settembre 1988**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " l'autorizzazione per "...*attraversamento di una tubazione interrata per condotta acqua, fornitura EAAP, sulla strada vicinale Via Stazione...*".

PRATICA EDILIZIA N. 23/1988:

- In data **22 febbraio 1989**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società " " la Concessione n. 56/89 di cui alla pratica edilizia

n.° 23/1988, per l'installazione di "... *n. 6o serbatoi in acciaio allo stabilimento*";

- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società "....." il Certificato di Agibilità per le opere di "... *serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina ENEL ...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA N. 57/1989:

- In data **17 ottobre 1989**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società "....." la Concessione n.325 di cui alla pratica edilizia n.° 57/89, per l'installazione di "... *n. 6 serbatoi in acciaio e installazione di un impianto di demineralizzazione e addolcimento acqua, con copertura metallica precaria ...*";
- In data **30 novembre 1990**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società "....." il Certificato di Agibilità per le opere di "... *serbatoi – completamento raffineria – carpenteria metallica per neutralizzatori – carpenteria metallica per copertura serbatoi n. 6 – strada di accesso cabina Enel...*", di cui alle pratiche edilizie nn. 100/87, 31162/87, 8175/88, 9060/87, 162/87, 57/89, 23/88, 6660/87, 21161/86, 84/87, 9058/87, visto il certificato di collaudo n. 807/C del 30 marzo 1988.

PRATICA EDILIZIA N. 21960/92:

- In data **28 gennaio 1994**, il Sindaco del Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società "....." la Concessione n. 14 di cui alla pratica edilizia n.° 21960/92, per "... *la realizzazione di n. 2 pensiline per la protezione delle pompe dei parchi serbatoi e dell'area di carico ...*";

PRATICA EDILIZIA N. 103/92:

- In data **10 maggio 1992**, l'Amministratore Unico della Società "
chiedeva al Comune di Fasano il rilascio della Concessione per la
realizzazione di un edificio a 2 piani f.t. da destinare a "... *nuovo impianto per la
raffinazione di oli vegetali ...*" di cui alla pratica edilizia 103/92 approvato dalla
commissione edilizia nella tornata del 16.7.1992. Né tra la documentazione
fornita dal Coadiutore né tra quella trasmessa in copia dall'Ufficio Tecnico del
Comune di Fasano risulta alcun atto autorizzativo di quanto richiesto.

PRATICA EDILIZIA 854/2009:

- In data **4 gennaio 2010**, l'Amministratore Unico della Società "
chiedeva al Comune di Fasano il rilascio della Concessione per i lavori di "...
*ammodernamento impianto olii alimentari, realizzazione di struttura in acciaio per
il sostegno di impianti, parco in acciaio a servizio del processo di produzione ...*" da
realizzarsi sulle particelle 34 e 269 del foglio 17, secondo il progetto di cui alla
pratica edilizia 854/2009;
- In data **29 ottobre 2010**, il Comune di Fasano (BR) rilasciava alla Società
il Permesso di Costruire n. 448.

PRATICA EDILIZIA N. I-552/09:

- Relativa alla presentazione di una DIA protocollata al Comune di Fasano per i
lavori di manutenzione straordinaria da eseguirsi nell'opificio ed in particolare
riferiti al rifacimento degli impianti idrico – sanitario, fognante ed elettrico dei
locali spogliatoio e mensa.

* * * * *

Dalla disamina dei titoli edilizi urbanistici sopra elencati è stato possibile rilevare che l'attuale consistenza immobiliare dello stabilimento industriale di Fasano di proprietà della . in confisca è frutto di realizzazioni ed ampliamenti avvenuti in epoche diverse sino all'attuale conformazione.

In particolare, nell'anno 1967 il complesso edilizio, delimitato da una recinzione in muratura con accesso principale dal Viale Stazione, era costituito:

- un fabbricato destinato ad opificio oleario (il cui nucleo principale risalente ad un'epoca antecedente l'anno 1967) a 3 piani f.t. avente una superficie coperta al piano terra di circa mq 3.440;
- la vasca scoperta (realizzata lungo il confine di proprietà sud - ovest) antistante gli attuali parchi serbatoi coperti;
- il gabbiotto portineria (Lotto 1) ed il "box-auto" (Lotto 2) posti lungo il confine di proprietà nord – est della particella 3.

Successivamente, a partire dall'anno 1977, con regolare rilascio di titoli edilizi urbanistici abilitativi sono stati realizzati diversi interventi connessi alle esigenze dell'attività produttiva e consistenti – essenzialmente – nella realizzazione di opere di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato principale Lotto 4 - impianto di raffineria attraverso l'edificazione di nuovi locali accessori (magazzini, locali tecnici, ecc.), cisterne interrate per la raccolta e stoccaggio di olii alimentari inerenti l'attività dell'opificio.

Per come facilmente rilevabile dalla ricostruzione precedentemente esposta per la realizzazione delle suddette opere è stata rilasciata dall'Ente preposto (Comune di Fasano) la certificazione di agibilità a seguito di deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile Regionale dei certificati di collaudo in ottemperanza alle normative all'epoca vigenti in materia.

Alla luce di quanto sopra, il complesso industriale sede dell'attività "
" è conforme dal punto di vista urbanistico, eccezion fatta per quanto rilevato in
sede di sopralluogo:

1. la porzione di fabbricato posta al piano primo del fabbricato principale denominata Lotto 4.1 – originariamente assentita come locale archivio – è oggi adibita a ad abitazione.
Infatti, nel corso del sopralluogo è stato accertato sia il cambio di destinazione d'uso da locale archivio ad abitazione, sia la realizzazione di una porzione dell'unità immobiliare in ampliamento sul lastrico solare (per la creazione dei vani soggiorno e cucina) per una superficie complessiva lorda di circa mq 269, con delimitazione di porzione del lastrico solare per destinarlo a terrazzo con pergolato ad uso esclusivo del citato alloggio.
2. Diversamente da quanto previsto con i titoli di cui alle pratiche edilizie nn. 3/1981 e 246/84 (che prevedevano la realizzazione di vasche in cls. seminterrate per una superficie complessiva di 480 mq) sono state realizzate in difformità in quanto allo stato attuale sono presenti tre vasche di superficie complessiva mq 73,00.

Dette difformità potranno essere sanate urbanisticamente con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Fasano a firma di un tecnico abilitato, per cambio di destinazione d'uso da "locale archivio" ad "abitazione" e ampliamento dello stesso e per la realizzazione delle vasche esterne in cls. in difformità alle autorizzazioni n. 129/1981 e 66/1985 (pratiche edilizie n. 3/1981 e n. 24657/84).

Lo stabilimento industriale è munito di **Parere Favorevole** n. 11599 del 18.10.2010 di verifica di conformità ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 37/98 rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Brindisi a seguito di esame del progetto relativo alla *"ristrutturazione della raffineria di oli vegetali sita in Fasano (BR), scalo ferroviario, con annesso ampliamento delle centrali termiche"*.

La pratica di riferimento presso il citato Comando è la n. 4947, la cui istanza è stata assunta al prot. gen. N. 9877 del 31.08.2010.

Infine, ad ogni buon fine, si evidenzia che per il complesso industriale non è stata rinvenuta l'Autorizzazione Unica Ambientale, non è presente il sistema di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia provenienti dalle coperture dei corpi di fabbrica e dal piazzale; nessuna informazione è stato possibile acquisire in merito all'esistenza del collegamento fognario alla pubblica fognatura.

* * * * *

TERRENI LIMITROFI ALLO STABILIMENTO INDUSTRIALE - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Di seguito la descrizione sintetica dei lotti 16, 17 e 18 coincidenti con i terreni limitrofi allo stabilimento industriale, di fatto utilizzati per l'attività produttiva della in confisca.

➤ **LOTTO 16 – TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 17, PARTICELLA 88**



Foto n. 22: Lotto 16 – terreno identificato con la particella 88

Il Lotto 16 è costituito da un terreno con destinazione agricola che si estende a sud del confine di proprietà della particella 34. Il terreno di forma poligonale con andamento pianeggiante ha una superficie catastale complessiva di circa 14.000,00 mq.

DATI CATASTALI E DI POSSESSO

Il cespite è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Fasano, come d'appresso indicato:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Fg.	Sez.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			
							ha	are	ca	mq
N.C.T.	17	-	88	-	Uliveto	3	1	40	00	14000

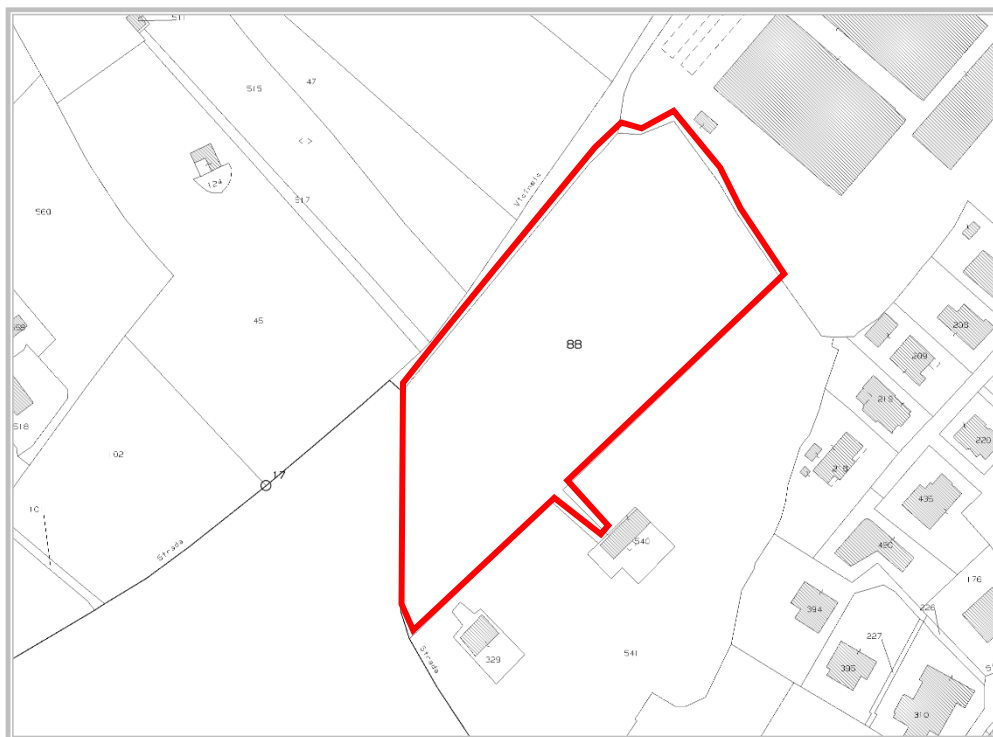


Figura n. 29 : Lotto 16 – stralcio del foglio di mappa catastale

Il Lotto 4 confina:

- A nord con la particella 34;
- A ovest e a sud con la pubblica via;
- A est con la particella 541.

Catastralmente, il Lotto 16, all'attualità è formalmente intestato a:

INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETÀ
	1/1

□ **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.° 342 del 20/10/2022, visto P.R.G. vigente, approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicato sul BURP n. 138 del 10/09/2001, l'area di ubicazione del Lotto 16 (particella 88 del foglio 17 del Comune di Fasano), è classificata in:

- parte Zona "E3" (Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale), parte "Zona di tutela e di interesse naturale ed ambientale – Lane di particolare interesse ambientale, storico e archeologico", parte "Zone per la viabilità" e parte "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria", disciplinate dagli artt. 38, 39, 41 e dagli artt. 67 a 75 delle NTA di PRG;

* * * * *

➤ LOTTO 17 – TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 17, PARTICELLA 396



Foto n. 23: Lotto 17 – terreno identificato con la particella 88

Il Lotto 17 è costituito da un terreno con destinazione agricola che si estende a est del confine di proprietà della particella 34. Il terreno di forma poligonale con andamento pianeggiante ha una superficie catastale complessiva di circa 15.271,00 mq.

DATI CATASTALI E DI POSSESSO

Il cespite è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Fasano, come d'appresso indicato:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Fg.	Sez.	P.III	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			
							ha	are	ca	mq
N.C.T.	17	-	396	AA	Uliveto	4	1	23	84	12384
				AB	Mandorleto	3		28	87	2887

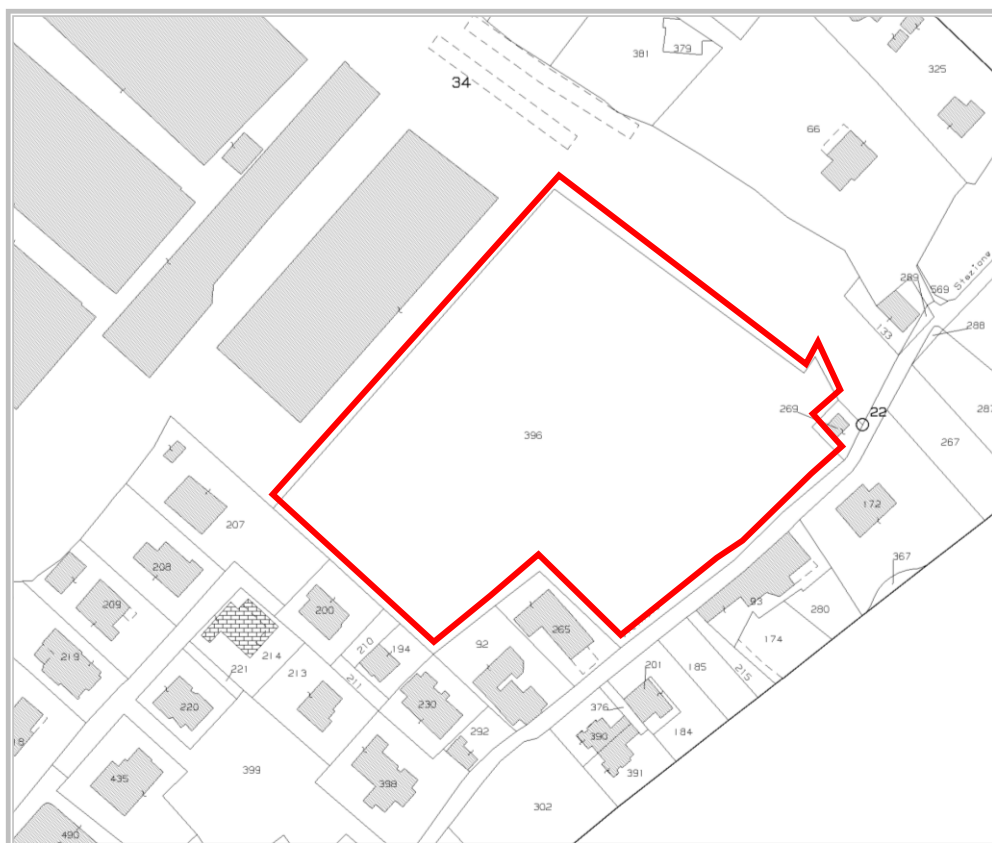


Figura n. 30: Lotto 17 – stralcio del foglio di mappa catastale

Il Lotto 17 confina:

- A nord e a ovest con la particella 34;
- A sud con le particelle 207, 200, 210, e 194;
- A est con le particelle 92, 265 e pubblica via.

Catastalmente, il Lotto 17, all'attualità è formalmente intestato a:

INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETÀ
	1/1

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.° 342 del 20/10/2022, visto P.R.G. vigente, approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicato sul BURP n. 138 del 10/09/2001, l'area di ubicazione del Lotto 16 (particella 88 del foglio 17 del Comune di Fasano), è classificata in:

- parte Zone per attività industriali di completamento (D1), parte Zona "E3" (Zone agricole di salvaguardia e di interesse ambientale) e parte Zona "B4" (Zone residenziali esistenti e di completamento a bassa densità), disciplinate dagli artt. 53, 54, 60 e dagli artt. da 67 a 75 delle NTA di PRG.

* * * * *

➤ LOTTO 18 – TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 17, PARTICELLA 267



Foto n. 24: Lotto 18 – terreno identificato con la particella 267

Il Lotto 18 è costituito da un terreno con destinazione agricola che si estende a est del confine di proprietà della particella 34. Il terreno di forma regolare con andamento pianeggiante ha una superficie catastale complessiva di circa 816,00 mq. Di fatto rappresenta la sede stradale della via pubblica denominata “Viale Ponte Cesare”, che rappresenta l’accesso all’ingresso est dello stabilimento industriale dalla Strada Provinciale Fasano – Stazione.

DATI CATASTALI E DI POSSESSO

Il cespite è riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Fasano, come d’appresso indicato:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Catasto	Fg.	Sez.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			
							ha	are	ca	mq
N.C.T.	17	-	267	-	Mandorleto	3		08	16	816



Figura n. 31 : Lotto 18 – stralcio del foglio di mappa catastale

Il Lotto 18 confina:

- A nord - ovest e a sud – est con la via pubblica;
- A sud – ovest con la particella 172;
- A nord - est con la particella 287.

Catastalmente, il Lotto 18, all'attualità è formalmente intestato a:

INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETÀ
	1/1

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.° 342 del 20/10/2022, visto P.R.G. vigente, approvato definitivamente con delibera di G.R. n. 1000 del 20/07/2001 e pubblicato sul BURP n. 138 del 10/09/2001, l'area di ubicazione del Lotto 16 (particella 88 del foglio 17 del Comune di Fasano), è classificata in:

- parte Zona "B4" (Zone residenziali esistenti e di completamento a bassa densità) e parte "Zone per la viabilità", disciplinate dagli artt. 39, 53 e 54 delle NTA di PRG.

* * * * *

Beni mobili - Descrizione dello stato di fatto

Nel presente capitolo saranno sinteticamente elencati i beni mobili (impianti e attrezzature) rinvenuti presso i locali dello stabilimento di Fasano della

Nelle tabelle di seguito sono riportati i beni mobili rinvenuti presso lo stabilimento di Fasano della , di cui alla lista valorizzata del fornitore "

" riportati, altresì, nel verbale d'inventario del 13/07/2020 fornito in copia dal Coadiutore della procedura, dott.ssa Rita Amato, redatto nell'ambito delle operazioni di riconsegna e inventariazione dei beni aziendali in quanto non era stato rinvenuto presso la sede il libro cespiti né era stata consegnata documentazione in merito dalla precedente Amministrazione Giudiziaria Cappellano Seminara.

Nel corso di detta ricognizione, unitamente al sig. , custode dell'impianto e dipendente del gruppo , il Coadiutore provvedeva all'individuazione dei beni strumentali presenti all'interno del locale raffineria relativi ai componenti della linea di produzione (impianto di raffineria) acquistata nel 2009 dalla – giuste fatture nn.° 37, 61 e 73 – solo in modestissima parte montata e mai entrata in funzione. I beni rinvenuti venivano individuati in funzione del numero di matricola esistente su ciascun componente.

La medesima ricognizione veniva effettuata anche per i beni aziendali presenti nei locali caldaia, magazzino officina e deposito raffineria.

Per come riferito dal Coadiutore "... *comparando i beni complessivamente inviati dal produttore e quelli esistenti è stata redatta la tabella appresso riportata, per cui in definitiva su nove sezioni, esistono in loco soltanto componenti dell'impianto raffineria relative ad alcune di esse ...*".

Per comodità di lettura, detti beni mobili saranno riportati in forma tabellare, contraddistinti dal numero di matricola riportato nella conferma di vendita n. 09/099-01 Rev 1, dei riferimenti del DDT, nonché del prezzo di acquisto.

IMPIANTO DI RAFFINAZIONE MULTIFUNZIONALE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
48	C 2301	24/2010	Essiccatore olio cilindrico verticale con fondi bombati AISI 304 - condizioni di progetto vuoto/150°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	11.600,00
15	E 2301	138/2010	Economizzatore per l'olio in alimentazione e l'olio uscente dalla neutralizzazione Tipo scambiatore di calore a piastre verticale. Piastre AISI 316, telaio in acciaio al carbonio - condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 160°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PT	3.800,00
15	E 2302	138/2010	Riscaldatore olio per il riscaldamento dell'olio in alimentazione, mediante vapore a bassa pressione. Tipo scambiatore di calore a piastre verticale. Piastre AISI 316, telaio in acciaio al carbonio - condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 160°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PT	1.700,00
22	E 2305	138/2010	Raffreddatore olio per il raffreddamento dell'olio mediante acqua di raffreddamento. Tipo scambiatore di calore a piastre verticale. Piastre AISI 316, telaio in acciaio al carbonio - condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 120°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PT	3.500,00
32	M/A 2301	27/2010	Reattore/miscelatore Cilindrico verticale, AISI316, corredato di agitatore a pale, completo di gruppo comando e motore elettrico, da utilizzare per la reazione dell'olio con acido fosforico - Condizioni di progetto 5 bar / 120°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	34.000,00
5	M/A 2303	20/2010	Cristallizzatore cilindrici verticali con fondi bombati, funzionanti a pressione atmosferica, cadauno completo di serpentino di raffreddamento per la circolazione dell'acqua refrigerata e corredato di gruppo di agitazione comprendente albero, pale speciali, gruppo comando e motore elettrico in acciaio inox AISI304 - Condizioni di progetto :	Piazzale raffineria	55.000,00

IMPIANTO DI RAFFINAZIONE MULTIFUNZIONALE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
			- lato fasciame 1 bar / 10°C - lato tubi 5 bar / 0°C		
5	M/A 2304	21/2010	Cristallizzatore cilindrici verticali con fondi bombati, funzionanti a pressione atmosferica, cadauno completo di serpentino di raffreddamento per la circolazione dell'acqua refrigerata e corredato di gruppo di agitazione comprendente albero, pale speciali, gruppo comando e motore elettrico in acciaio inox AISI304 - Condizioni di progetto : - lato fasciame 1 bar / 10°C - lato tubi 5 bar / 0°C	Piazzale raffineria	55.000,00
4	M/A 2305	26/2010	Neutralizzatore di forma cilindrica verticale corredato di agitatore e serpentino AISI 304 – Volume 10 mc – condizioni di progetto 1 bar/120°C	Piazzale raffineria	31.200,00
21	P 2305	140/2010	Pompa per paste saponose Cere e saponi, da inviare all'acidulazione. Tipo volumetrico rotativo, con tenuta meccanica. Completa di basamento, giunto elastico e motore elettrico. Ghisa e acciaio inox	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	4.500,00
51	R 2302	16/2010	Serbatoio acido fosforico Cilindrico verticale con fondo bombato. AISI 316	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P3	2.300,00
38	R 2304	14/2010	Serbatoio acqua di processo Cilindrico verticale con fondo bombato. Completo di riscaldatore/iniettore vapore vivo. AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	7.200,00
SUB TOTALE IMPIANTO DI RAFFINAZIONE MULTIFUNZIONALE					209.800,00

IMPIANTO DI DEGOMMAGGIO A SECCO					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
37	C 3222	12/2010	Essiccatore vapore atto ad essiccare il vapore prima dell'insufflaggio dei filtri. Di forma cilindrica verticale con fondi bombati. Acciaio AISI 304 Condizioni di progetto : - lato fasciame : 4 bar / 143,6°C - lato camicia : 15 bar / 198,3°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	3.200,00
20	F 3224	61/2010	Filtri di sicurezza funzionanti alternativamente, per evitare qualsiasi trascinamento della terra decolorante nell'olio decolorato. Di forma cilindrica verticale con cesto filtrante estraibile, in tela di nylon. Acciaio AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	1.650,00
20	F 3225	61/2010	Filtri di sicurezza funzionanti alternativamente, per evitare qualsiasi trascinamento della terra decolorante nell'olio decolorato. Di forma cilindrica verticale con cesto filtrante estraibile, in tela di nylon. Acciaio AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	1.650,00
19	M/A 3221	13/2010	Miscelatore per la preparazione continua della miscela olio/agente decolorante. Di forma cilindrica verticale con fondi bombati. Completo di agitatore assiale (A.3221) completo di gruppo comando e motore elettrico. Acciaio AISI 304. Condizioni di progetto : vuoto / 120°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	17.200,00
20	M/A 3222	13/2010	Miscelatore pre-pannello per la preparazione della miscela olio/coadiuvante di filtrazione da utilizzare per il pre-pannello dei filtri F.3221 and F.3222. Funzionante a pressione atmosferica. Tipo aperto, di forma cilindrica verticale con fondo bombato. Corredato di agitatore assiale completo di gruppo comando e motore elettrico. Acciaio AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	6.000,00
35	P 3226 - R 3226	63/2010 - 139/2010	Gruppo dosaggio acido comprendente : - 1 pompa di dosaggio, tipo a pistoncini, completa di gruppo comando e motore elettrico.	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	4.200,00

IMPIANTO DI DEGOMMAGGIO A SECCO					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
			Dispositivo di regolazione della portata da 10 a 100% - 1 serbatoio con dispositivo di livello e coperchio. Acciaio AISI 316		
25	R 3221	13/2010	Ricevitore olio decolorato di forma cilindrica verticale con fondi bombati. Acciaio AISI 304 Condizioni di progetto : vuoto / 150°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	4.000,00
29-30	R 3222	13/2010	Gruppo recupero olio al servizio dei filtri durante l'insufflaggio con vapore. Comprendente una camera di separazione del tipo a ciclone, un serbatoio di decantazione olio/acqua e un condensatore a superficie raffreddato ad acqua montato sull'estremità superiore del gruppo. Acciaio AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	11.100,00
26-33	R 3223	13/2010	Tramoggia di alimentazione per l'agente decolorante. Di forma cilindrica o parallelepipedica con fondo tronco-conico. AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	3.600,00
26	R 3224	104/2009	Tramoggia di alimentazione per l'agente decolorante. Di forma cilindrica o parallelepipedica con fondo tronco-conico. AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	3.600,00
49	B 3221	104/2009	Condensatore barometrico Tipo a contatto diretto. Di forma cilindrica verticale. AISI 304 Condizioni di progetto : vuoto / 120°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P3	2.600,00
SUB TOTALE IMPIANTO DI DEGOMMAGGIO A SECCO					58.800,00

IMPIANTO DI DEACIDIFICAZIONE / DEODORAZIONE AD ELEVATO RECUPERO DI CALORE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
56	C 4281	91/2009	Deaeratore forma cilindrica verticale con fondi bombati. Funzionante sottovuoto. Provvisto di distributore olio e interni. Acciaio AISI 304 Condizioni di progetto vuoto / 150°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	12.000,00

IMPIANTO DI DEACIDIFICAZIONE / DEODORAZIONE AD ELEVATO RECUPERO DI CALORE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
60	C 4283	98/2009 – 104/2009 – 138/2010 – 137/2010	Condensatore/lavatore vapori funzionante sotto vuoto, in contro corrente. Forma cilindrica verticale, completo di materiale di riempimento strutturato, distributore, supporto e demister. Montato in testa alla colonna di strippaggio C.4282 (mancante nell'inventario). AISI 304, riempimento e interni in AISI 316. Condizioni di progetto vuoto / 260°C	Locale magazzino pompe	171.300,00
8	C 4284	79/2009	Colonna di deodorazione forma cilindrica verticale, a semplice parete, con fondi bombati. Costituita da bacinelle sovrapposte ognuna provvista di dispositivi per il fluido di strippaggio, diaframmi, dispositivi di troppopieno e di scarico totale. L'apparecchio è previsto per funzionamento continuo sotto alto vuoto, completo di camino interno per la raccolta degli acidi grassi e l'uscita delle sostanze volatili. La colonna è corredata di gonna di supporto per l'appoggio diretto al suolo. Fasciame & interni in AISI 304, anelli di rinforzo e gonna o supporti in acciaio al carbonio. Condizioni di progetto vuoto / 260°C	Piazzale raffineria	140.000,00
57	C 4285	91/2009	Conduttura per trasferire, sottovuoto, i vapori dal deodoratore alla colonna di deacidificazione. Acciaio AISI 304 Condizioni di progetto vuoto / 260°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	11.000,00
59	E 4281	140/2010	Scambiatore di calore olio/olio per il recupero di calore fra l'olio da deaerare e l'olio deodorato. Tipo a piastre. Piatte in acciaio AISI 316 Condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 200°C	Locale magazzino pompe	30.000,00

IMPIANTO DI DEACIDIFICAZIONE / DEODORAZIONE AD ELEVATO RECUPERO DI CALORE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
59	E 4282	140/2010	Scambiatore di calore olio/olio per ulteriore ricupero di calore fra l'olio da deodorare e l'olio deodorato. Tipo speciale, in contro-corrente. Acciaio AISI 316 Condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 260°C	Locale magazzino pompe	38.000,00
59	E 4283	139/2010	Scambiatore di calore olio/olio per scambio/recupero fra l'olio deacidificato e l'olio da deacidificare. Tipo speciale, in contro corrente. Acciaio AISI 316 Condizioni di progetto 6 bar (pressione differenziale) / 260°C	Locale magazzino pompe	28.000,00
59	E 4285	13/2010	Raffreddatore finale dell'olio deodorato, raffreddato ad acqua. Tipo a piastre in acciaio AISI 316. Condizioni di progetto 6 bar / 160°C	Locale magazzino pompe	3.900,00
59	E 4286	138/2010	Raffreddatore acidi grassi al servizio del condensatore/lavatore C.4283. Tipo a piastre, raffreddato ad acqua. Piatte in AISI 316 Condizioni di progetto 6 bar / 160°C	Locale magazzino pompe	1.500,00
53	R 4283	91/2009	Ricevitore acidi grassi Forma cilindrica verticale. Funzionante sotto vuoto. AISI 304 Completo di indicatori minimo/massimo livello.	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	3.800,00
54	B 4281	91/2009	Condensatore barometrico principale tipo a contatto diretto, completo di interni per la distribuzione dell'acqua. AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	10.700,00
SUB TOTALE IMPIANTO DI DEACIDIFICAZIONE/DEODORAZIONE AD ELEVATO RECUPERO DI CALORE					450.200,00

IMPIANTO CONTINUO DI NEUTRALIZZAZIONE CON DUE SEPARATORE CENTRIFUGHI					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
24	M/A 2201	26/2010	Neutralizzatore di forma cilindrica verticale, corredato di agitatore e serpentino. AISI 304 Volume : 10 m3 Condizioni di progetto 1 bar / 120°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P1	31.200,00
42	R 2201	11/2010	Ricevitore olio grezzo Cilindrico verticale con coperchio conico e fondo piano. AISI 304 Completo di serpentino di riscaldamento a vapore. - volume: 7 m3	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	7.200,00
50	B 2201	13/2010	Condensatore barometrico principale. AISI 304	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	2.600,00
31	C 2201	13/2010	Essiccatore olio cilindrico verticale con fondi bombati. AISI 304 Condizioni di progetto vuoto / 150°C	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - P2	5.200,00
SUB TOTALE IMPIANTO CONTINUO DI NEUTRALIZZAZIONE CON DUE SEPARATORE CENTRIFUGHI					46.200,00

IMPIANTO CONTINUO DI DEODORAZIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
45	R 4411	32/2010	Ricevitore polmone intermedio per olio finito. Di forma cilindrica verticale. AISI 304 Funzionante a pressione atmosferica.	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	3.800,00
61	C 4411	32/2010 - 139/2010 - 65/2010	Colonna di deodorazione a flash, completa di riempimento, di tipo speciale, griglia di supporto, distributore di liquido. Forma cilindrica verticale. Nella parte inferiore della colonna si effettua l'iniezione del vapore diretto, contribuendo alla deodorazione del prodotto stesso.	Locale magazzino pompe	22.800,00
55	C 4412	33/2010 - 139/2010	Separatore di trascinalenti funzionante sotto vuoto.	Lotto 4 - Fabbricato	12.200,00

IMPIANTO CONTINUO DI DEODORAZIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
			Forma cilindrica verticale, completo di materiale di riempimento con relativa griglia di sostegno.	raffineria - PS1	
SUB TOTALE IMPIANTO CONTINUO DI DEODORAZIONE					38.800,00

GENERATORE DI VAPORE AD ALTA PRESSIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
46	R 9301	1188/2010	Separatore condense/vapore.	Lotto 4 - Fabbricato raffineria - PS1	7.000,00
SUB TOTALE GENERATORE DI VAPORE AD ALTA PRESSIONE					7.000,00

GENERATORE DI VAPORE A MEDIA PRESSIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
9	H 9311	1191/2010	Generatore di vapore a media pressione a tubi di fumo. Avente le seguenti caratteristiche : - potenzialità termica : 4800 ÷ 5500 kW - pressione di progetto : 15 bar g - capacità produttiva di vapore saturo secco: 7000 ÷ 8000 kg/h - combustibile : gas metano - PCI 8600 kcal/Nm3 min) Il generatore consiste di una camera di combustione di grande diametro, fascio tubiero con superficie di interscambio calore e fondo bagnato. Un isolamento termico adeguato garantisce minime perdite di calore. Il generatore è corredato di tutti i dispositivi di controllo e regolazione necessari a garantire	Locale caldaia	145.000,00

GENERATORE DI VAPORE A MEDIA PRESSIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
			un corretto funzionamento del sistema, nonché di valvole e strumenti. L'apparecchio è completo di : - bruciatore modulante per gas, completo di rampa gas e fotocellula, - pannello di controllo - 2 pompe di alimentazione, tipo centrifugo, cadauna corredata di motore elettrico e collegamenti. Le pompe sono montate su un'unica struttura (P.9311 A/B). - collettore vapore con valvole e accessori - serie di strumenti e accessori per generatore funzionante senza assistenza continua : - sonda di livello e sicurezza, - controllore di salinità, - defangatore		
12	DM 9311	1136/2010	Sistema di pretrattamento acqua Con filtrazione e addolcimento. Completo di quadro di controllo. Addolcitore automatico con resine a scambio ionico, rigenerabili con salamoia di cloruro sodico. Completo di strumenti ed accessori		
13	R 1101	1136/2010	Serbatoio stoccaggio acqua		
13	F 9311	1136/2010	Sistema trattamento acqua tipo a osmosi inversa. - portata : 6 ÷ 8 m3/h Le caratteristiche dell'acqua da trattare verranno definite in seguito. Il sistema consiste di : - Filtro di sicurezza in acciaio inossidabile. - Unità ad osmosi inversa - acqua trattata : - conducibilità residua : < 25 µs - durezza totale residua : < 1°F Comprendente : - filtro a cartucce in acciaio inox, - pompa multicellulare di alimentazione acqua - gruppo di permeazione con 2 vessels per membrane, strumenti e tubazioni, - gruppo di lavaggio	Locale caldaia	33.000,00

GENERATORE DI VAPORE A MEDIA PRESSIONE					
N. INVENTARIO	ITEM	DDT	DESCRIZIONE PRODOTTO	UBICAZIONE	PREZZO TOTALE (€)
			- gruppo di dosaggio additivi, con pompa e serbatoio, - struttura skid, - quadro di comando.		
13	P 1101	63/2010	Pompa trasferimento acqua	Locale caldaia	1.800,00
13	X 9311		Serie di strumenti di indicazione e controllo Comprendente : - 2 gruppi completi di riduttori pressione vapore, per vapore a media ed a bassa pressione	Locale caldaia	10.000,00
13	X 9312		Serie di TI & PI quali termometri, manometri, vuotometri etc, a montaggio locale, a quadrante, scale e tipi diversi	Locale caldaia	1.500,00
13	Y 9311		Serie di valvole manuali e accessori in quantità necessaria per il montaggio delle apparecchiature entro i limiti di batteria. Completa di controflange e guarnizioni	Locale caldaia	5.000,00
13	Z 9311		Serie di tubi e tubazioni in quantità necessaria per il montaggio dell'unità entro i limiti di batteria.	Locale caldaia	15.000,00
SUB TOTALE GENERATORE DI VAPORE A MEDIA PRESSIONE					211.300,00

In definitiva, il costo d'acquisto complessivo dei suddetti beni mobili è pari ad Euro 1.022.100,00.

Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili e degli impianti fissi

METODI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI E INDAGINI DI MERCATO

È noto che il valore della stima dipende dallo scopo della stima stessa. Vale ormai il principio che stimare un qualsiasi bene economico significa attribuirgli un valore rispondente al fine della stima e che questo valore da attribuire non solo può ma anche deve essere diverso a seconda del fine stesso.

Appare perciò opportuno svolgere alcune considerazioni di carattere generale per meglio chiarire i vari profili del procedimento valutativo che sarà seguito.

I giudizi storici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelle che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano, mentre le stime si ipotizzano.

Come si vedrà la premessa della locuzione *il più probabile*, attribuita ai cinque aspetti del valore di uno stesso bene, è in relazione alla già rilevata natura probabilistica del giudizio di stima: l'unicità di ciascun aspetto - implicita nella locuzione stessa - è già provata in teoria e non occorre giustificarla.

La stima ha in sé necessariamente il carattere della previsione e, generalmente, il fondamento di ogni stima è dato dalla constatazione della previsione del mercato e cioè dei prezzi. Queste constatazioni non possono essere fatte nel medesimo momento della stima: non ci sarebbe infatti mezzo per averne conoscenza. Si deve dunque ragionare su previsioni fatte nel passato, più o meno prossimo, a seconda dei casi di stima.

Dal punto di vista logico la stima ha bisogno, quindi, di ipotizzare la permanenza di tutti quei fattori che inducono i partecipanti al mercato a formulare le previsioni fatte per stabilire i prezzi posti a fondamento della stima in atto: ha bisogno, cioè, della invarianza del mercato.

Ciò da un punto di vista meramente teorico. Ma, praticamente, in ciascuna stima si pretende di raggiungere l'esattezza assoluta e, quindi, si è soddisfatti quando possa ritenersi che le variazioni del mercato siano così lievi da non influire sensibilmente sulla misura dei prezzi. Quando ciò non possa ritenersi, in mancanza di meglio, occorre

attenersi al partito di tener conto dell'influenza, al momento della stima, delle variazioni, con accorgimenti tutti riducibili al fatto sintetico dell'apprezzamento soggettivo dell'estimatore, dell'influenza di esso su quello che sarebbe il prezzo nell'ipotetico scambio del bene stimato, al momento della stima.

Nella realtà lo stimatore ha davanti a sé prezzi di mercato concreti, prezzi che non sono simultanei e che, pur riferendosi ad unità uguali di uniforme qualità, sono diversi. D'altro canto, se alla ricerca estimativa del probabile valore di mercato vuol darsi un contenuto determinato ed obiettivo, occorre immaginare che oggetto di ricerca sia non un probabile prezzo realizzabile nel mercato concreto in cui si suppone scambiato il bene economico da stimare, ma il più probabile prezzo di mercato. Così la ricerca è determinata perché non si vuol conoscere uno qualunque dei prezzi che il bene economico potrebbe avere nel mercato, ma quello fra essi che ha maggiore probabilità di verificarsi.

La ricerca diventa obiettiva nel senso che non è riferita ad un solo soggetto, non ha cioè di mira la determinazione dei valori soggettivi, ma la determinazione di quel valore, necessariamente unico, che verrebbe attribuito dalla generalità dei soggetti partecipi di un mercato.

Fatte certe ipotesi - talvolta solo implicite - sul regime economico in cui si trova il mercato considerato, e dato un sistema di prezzi dei prodotti e dei fattori produttivi, si dimostra che, nel momento dello scambio, il valore dei beni economici di una classe tende ad una misura determinata, a quella misura che viene generalmente chiamata ordinaria, normale; giusta, equa, meritata dal bene economico; è quella misura che, in sostanza, consente ad ordinari imprenditori di ottenere, per le loro prestazioni nella combinazione produttiva in cui è impiegato il bene economico, un compenso uguale a quello che potrebbero ricavare sul mercato.

Salvo casi speciali, la determinazione del probabile prezzo di mercato s'intende, in estimo, fatta in condizioni di ordinarietà: si ha così l'unicità di questo probabile prezzo che diventa il più probabile. Si ha infatti tendenza verso un valore di mercato uguale al prezzo che può essere corrisposto da ordinari imprenditori i quali non realizzano profitto, positivo o negativo, nella combinazione produttiva in cui viene adoperato il bene economico.

I prezzi concreti, rilevati sul mercato, si considerano prezzi praticamente simultanei: essi non sono riferiti a beni rigorosamente identici, ma a beni appartenenti ad

una determinata classe, aventi cioè - fra l'altro - praticamente uguale capacità a rendere in rapporto a determinata qualità e quantità di mezzi di produzione. Essi possono interpretarsi come indici della capacità dei singoli imprenditori partecipi del mercato considerato: la loro distribuzione statistica tende ad addensarsi attorno ai prezzi corrisposti da ordinari imprenditori. Quindi, in condizioni statiche, non essendovi ragione di supporre che questa distribuzione statistica dei prezzi sia influenzata da cause sistematiche, è lecito supporre che sia casuale e segua la legge di Gauss. Vi è allora un prezzo che presenta la maggiore frequenza statistica; esso è quindi quello più probabile: nelle ipotesi fatte - com'è noto - coincide con la media aritmetica dei prezzi concreti.

Dal punto di vista strettamente logico, ogni ricerca estimativa non può avere oggetto diverso dalla ricerca del più probabile valore di mercato. Però, da un punto di vista pratico, può invece ritenersi che possa formare oggetto di ricerca autonoma una qualunque combinazione della entità logica del più probabile valore di mercato e, stando a ciò che è finora conosciuto, soltanto quelle cinque entità economiche o aspetti del valore che definiremo nel prosieguo.

Sotto questo aspetto, criterio o scopo di stima sono la stessa cosa; esprimono, cioè, il medesimo concetto che è diverso da quello di scopo inteso come motivo, ragione pratica, uso, ufficio o impiego della stima.

L'esistenza di una serie praticamente illimitata di valori di stima, in corrispondenza della serie praticamente illimitata degli impieghi, cui essa può servire, si concilia con la limitazione a soli cinque dei criteri o scopi della stima, riflettendo sul fatto che ciascuna delle cinque entità o aspetti del valore può dar luogo ad una serie praticamente illimitata di valori in ragione del mutamento di mercato rispetto al quale hanno significato i prezzi sui quali esse trovano fondamento.

Queste cinque entità sono combinazioni di previsti prezzi; è quindi naturale che, ad ogni cambiamento del mercato di riferimento, cambi la misura delle entità stesse, ma non la loro natura. In sostanza ciò significa che di un bene economico non si ha soltanto un valore di mercato, ma tanti valori di mercato quanti sono i mercati in cui sono formati i prezzi sui quali essi trovano fondamento.

Valore e mercato sono cioè termini correlativi inseparabili: si può chiedere di determinare una serie di valori storici riferiti a tempi diversi, anche passati, s'intende: ma

ciascun valore della serie resta univocamente determinato dal coevo stato del mercato di riferimento.

Criteri di stima

I metodi di stima usualmente impiegati sono cinque e cioè:

- il valore di mercato;
- il valore complementare;
- il valore di trasformazione;
- il valore di surrogazione;
- il costo.

Tutti i cinque metodi tendono al valore di mercato nell'economia classica, cioè, per quello che ci interessa, nell'economia ricardiana. Nel caso in esame, vista la peculiare destinazione urbanistica del bene da stimare, sarà considerato il metodo di stima del Più Probabile Valore di Mercato.

Metodo di stima del più probabile valore di mercato

Per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato si possono utilizzare due gruppi di metodi: le stime sintetiche e le stime analitiche a capitalizzazione di reddito.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni ed aggiunte del caso. Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato.

La *stima analitica* consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Viene oggi anche detto *più probabile valore di capitalizzazione*, in quanto il valore di capitalizzazione deriva da un prezzo di mercato, rappresentato dal reddito (*prezzo d'uso*) di un determinato bene e da un numero (*saggio di capitalizzazione*) che serve a tradurre in capitale quel prezzo.

Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale ci si può fondare per comparare grandezze economiche, è

rappresentata dai prezzi. Ecco perché si userà la locuzione: *il più probabile prezzo in comune commercio*.

Per la determinazione del valore di mercato all'attualità del compendio industriale, oggetto della presente, non sarà possibile applicare il metodo di stima basato sull'applicazione delle **Quotazioni pubblicate nella banca dati dell'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE dell'Agenzia delle Entrate di Brindisi**, costituite da prezzi effettivi di compravendite così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato a cura di apposite Commissioni di cui fanno parte tecnici particolarmente esperti del settore estimale. I valori scaturenti vengono pubblicati periodicamente ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia di area per una determinata zona omogenea territoriale. All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea rappresenta la porzione di territorio che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Infatti, nella provincia di Brindisi non sono stati ritrovati i Valori OMI - **Val OMI_{MIN}** e **Val OMI_{MAX}** - che indicano rispettivamente, i valori minimi e massimi, espressi in €/mq riferiti al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato, ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita - per la tipologia "Capannoni Industriali".

Pertanto, la determinazione del più probabile valore di mercato dello stabilimento di Fasano sarà effettuata attraverso la "*stima diretta*" con "*procedimento indiretto*" e metodo "*dell'approccio di costo*" così come previsto dall'A.d.E nella determinazione della rendita catastale delle categorie catastali speciali del gruppo "D", con valutazione puntuale del valore degli immobili e degli impianti fissi, ovvero del costo di produzione a nuovo adeguatamente ponderato con l'applicazione di idonei coefficienti di deprezzamento.

Nel caso in esame lo stabilimento industriale è censito in categoria D/1 "*...fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per*

necessaria infissione, ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni di fabbricati nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili (ad esempio una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria, ecc.), o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè, quando, per le condizioni di fatto, si possono, loro riconoscere le caratteristiche di opifici ...".

Le categorie D comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare (opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni), cioè quelli per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prevede che la rendita catastale sia determinata con stima diretta per ogni singola unità:

"... la determinazione diretta della rendita catastale per le uu.ii.uu. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratta di uu.ii.uu. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali ...".

Il saggio di fruttuosità per il calcolo della rendita catastale, nel caso di immobili appartenenti alla categoria del Gruppo D, come nella fattispecie, è pari al 2% *"... secondo un orientamento ormai consolidato a seguito dell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n.10037 del 24 giugno 2003) ...".*

Per la determinazione della rendita catastale con il cd. procedimento indiretto - previsto dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R. n. 1142/1949 - il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal valore del capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest'ultimo caso, di un adeguato "coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari" (deprezzamento).

Al fine di determinare la rendita catastale delle unità immobiliari censite in categoria D, è dunque necessario determinare il valore di mercato di un bene costruito per una certa funzione; sono quindi da determinare le caratteristiche che ordinariamente ci si aspetta di trovare in un immobile necessario per svolgere tale funzione, poiché ciò è alla base del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, che utilizza il criterio del valore di surrogazione come procedimento di stima del valore di mercato.

Oltre all'individuazione dei parametri qualitativi e tipologici degli immobili costituenti il compendio industriale oggetto di valutazione, sono state definite le superfici caratteristiche – già riportate nei precedenti paragrafi - e prese a riferimento per la determinazione del valore di mercato - calcolate in considerazione delle risultanze degli accertamenti esperiti in loco e della specificità attribuita.

Ad ogni buon fine si evidenzia che ai fini del calcolo sono state utilizzate le superfici coperte e/o i volumi lordi dei corpi di fabbrica oggetto di stima.

L'Approccio di costo – (Circolare n. 6/2012 Agenzia del Territorio)

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce *"... con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari ..."*.

Tale approccio, come il precedente, consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

L'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 ha disposto che:

"... A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo ...".

Dalla lettura di tale disposizione, si evince che le componenti costituenti l'unità immobiliare urbana possono essere sostanzialmente distinte, in funzione della rilevanza nella stima catastale, nelle seguenti quattro categorie:

- **il suolo;**
- **le costruzioni;** da includere nella stima catastale – afferiscono a qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata con qualunque mezzo di unione, indipendentemente dal materiale con cui dette opere sono realizzate (fabbricati, tettoie, pontili, opere di fondazione e supporti in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi, gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a valle o a monte dei processi produttivi svolti all'interno delle unità in argomento;
- **gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità.** Tra gli elementi strutturalmente connessi sono da comprendere nella stima impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali ascensori, montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, ecc. del pari rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati su tetto o pareti che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o le pareti cui sono connessi. Detti elementi sono da computarsi esclusivamente alle ordinarie esigenze di una pluralità di attività con eventuale esclusione delle parti sovradimensionate.
- **le componenti impiantistiche,** di varia natura, non integrate, funzionali ad uno specifico processo produttivo vanno escluse dalla stima (vedasi pagg. 6-7-8 Circ. 2E/2016).

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ($V = K + P$).

Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di:

- C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
- C3. costo a nuovo degli impianti fissi;
- C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- C5. oneri concessori e di urbanizzazione;
- C6. oneri finanziari.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "*stato attuale*" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Come già sottolineato, tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente

idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Al valore dell'unità immobiliare, così determinato deve essere applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale del fabbricato.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Riguardo al profitto normale (P), esso è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

Per la provincia di Brindisi, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio non è stato rinvenuto un prontuario di riferimento.

Pertanto, nel caso in esame – vista la peculiare destinazione dell'insediamento industriale da stimare – è stato preso come riferimento il *"Prontuario dei valori unitari di costo degli elementi che concorrono alla determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare – Epoca censuaria di riferimento: biennio 1988-1989"* della Provincia di Bari.

Per come sopra specificato, l'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n. 1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile sia determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari:

$$RC = V \cdot r = (K+P) \cdot r$$

Dove

- V è il valore di mercato
- r è il saggio di fruttuosità
- K è il costo di produzione a sua volta pari a

$$K=C_1+C_2+C_3+C_4+C_5+C_6$$

con

C₁ = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

C₂ = costo realizzazione a nuovo delle strutture

C₃ = costo a nuovo degli impianti fissi

C₄ = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

C₅ = oneri concessori e di urbanizzazione

C₆ = oneri finanziari

e

P è il profitto normale del promotore immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione di K e di P, l'allegato 2 della Circ. 6/2012 fornisce utili indicazioni in merito.

C₁ - VALORE DEL LOTTO

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto inedificato attraverso l'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria. La valutazione dovrà tener conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili.

In assenza di dati storici il valore dell'area può essere stimato in base all'incidenza dell'area. Detto valore non deve essere inferiore al 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C₂). In definitiva quindi, C₁ può essere determinato:

- con stima diretta: utilizzo dei listini dell'Ufficio
- stima indiretta: utilizzo dell'incidenza dell'area

C₂ - COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO DELLE STRUTTURE

Il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezziari), riportati all'epoca censuaria con indici ISTAT. Il prezzo di riferimento è la pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile, Tipologie edilizie (o la pubblicazione della Maggioli).

C₃ - COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO DEGLI IMPIANTI FISSI

Analogamente a quanto detto per le strutture, il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezziari), riportati all'epoca censuaria con indici ISTAT. In questo caso il prezzo di riferimento è la pubblicazione DEI – Tipografia del Genio Civile, Impianti tecnologici (o la pubblicazione della Maggioli).

C4 - SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO

Possono essere calcolate con:

- metodo diretto, in base alle tariffe professionali di Ingegneri e Architetti (L 143/49)
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle strutture (C2). Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra l'8 ed il 10%.
- C5: oneri concessori e di urbanizzazione
- Anche in questo caso possono essere determinati alternativamente con:
- metodo diretto, in base alle tabelle dei comuni
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle strutture (C2). Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra il 4 ed il 6%.

C6 - ONERI FINANZIARI

Sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, quindi

$$C6 = I = \sum Ci \cdot (qn-1)_{51}$$

In prima approssimazione, può ipotizzarsi uno scenario temporale di due anni con un tasso di interesse del 13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria). In questo caso la tempistica dell'operazione immobiliare può essere così schematizzata:

$$C6 = (C1 + C5) \cdot (1.132 - 1) + (C2 + C3 + C4) \cdot (1.131 - 1)$$

P - PROFITTO NORMALE DEL PROMOTORE IMMOBILIARE

Il profitto del promotore nell'operazione immobiliare deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e viene assunto pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989. Il rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia (fino al 01/10/1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composti da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti ad imposta e con vita residua superiore ad un anno).

In prima approssimazione, può essere assunto pari al 12.44%.

$$P = 0.1244 \cdot (C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + C_6)$$

IL DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'art. 28 del Regolamento, il quale, al comma 2, precisa che "*... qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma (prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe), il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari ...*".

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà.

Come anticipato, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato. Si ribadisce che il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo. Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario. Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle componenti strutturali ed impiantistiche, riscontrabili anche nella letteratura di settore, si fa riferimento al procedimento conosciuto come "*breakdown method*", opportunamente adattato per le finalità catastali.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe le componenti di deprezzamento (vetustà e obsolescenza tecnologica) possono essere

sinteticamente calcolate a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della vita effettiva (VTE), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988-89);
- della vita utile (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Nell'Allegato tecnico III della circolare n. 6 del 2012 sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento.

Nel caso in cui non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento, ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

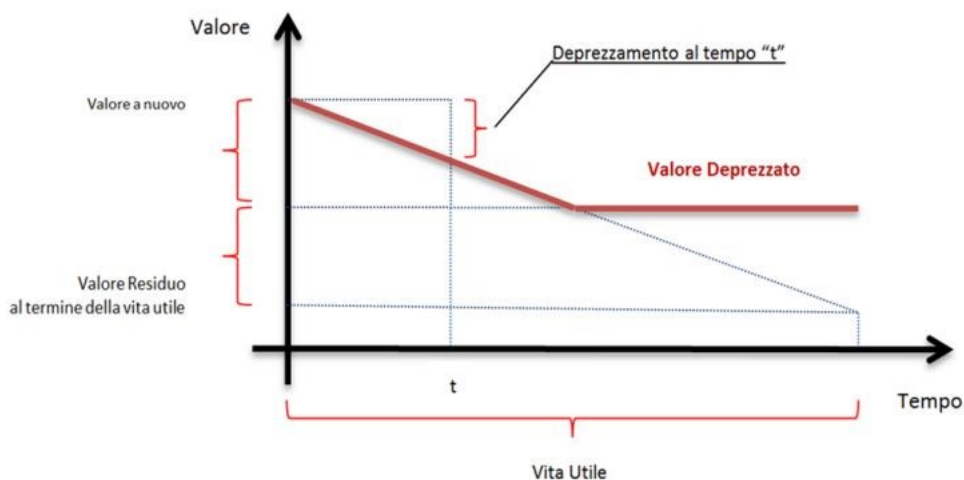


Figura n. 32 : Modello di deprezzamento complessivo lineare

La tabella 2 seguente riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto vita effettiva / vita utile ($VTE / VTU = \text{Age Life Ratio}$) e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile (il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quelli sotto riportati può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quelle in esame).

		VTEFFETTIVA/VTUTILE (age life ratio)									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo (VR) al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella 2: Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D.

Con adeguata approssimazione, la vita utile delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva);
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

Il valore residuo (VR) delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque non superiore al 30% di quello iniziale a nuovo.

Per tener conto del rapido degrado di alcune componenti impiantistiche caratterizzate da una breve vita utile, per la componente impiantistica risulta opportuno tenere conto di un deprezzamento infracensuario, equivalente a prendere come riferimento non il valore dell'impianto all'inizio dell'epoca censuaria, ma il valore medio dello stesso, calcolato per tutto il periodo di vigenza previsto degli estimi (fissato in dieci anni).

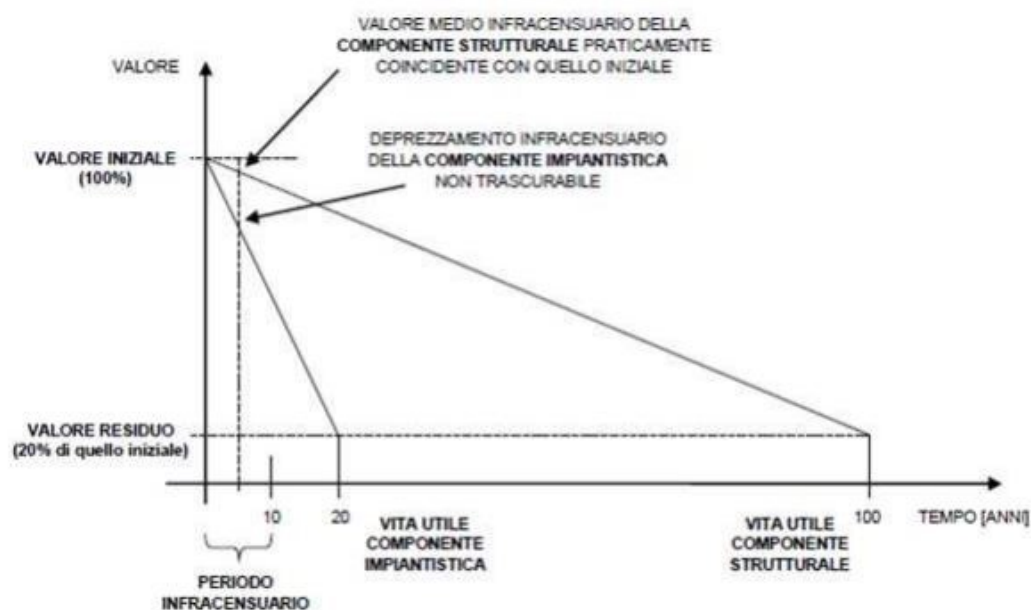


Figura n. 33 : Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da vita utile lunga e breve.

In linea generale, tale deprezzamento infracensuario è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da vita utile inferiore ai 25-30 anni; tale limite è

innalzabile fino ad un massimo di 40 anni laddove la componente impiantistica abbia un peso economico, rispetto al complesso delle opere stimate, superiore al 70%.

Nella Tabella 3 seguente è riportato, con riferimento a quelle componenti caratterizzate da un rapido degrado, il valore medio infracensuario (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo), al variare della vita utile e del valore residuo.

		VITA UTILE (anni)				
		10	15	20	25	30
Valore residuo (VR) al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 3 : Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo.

In sintesi, per le componenti realizzate prima dell'epoca censuaria di riferimento 1988- 89, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture al costo a nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella Tabella 2, dove la vita effettiva è calcolata a partire dall'anno di costruzione fino al 1989;
- per gli impianti al costo a nuovo secondo le percentuali riportate nella Tabella 1, per tener conto del deprezzamento infracensuario relativo agli impianti caratterizzati da vita breve, si assume come vita effettiva di dette componenti, la vita effettiva incrementata di 5 anni.

Per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria di riferimento 1988-89, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture al costo al nuovo;
- per gli impianti caratterizzati da vita breve al costo al nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella Tabella 3.

Età dell'immobile	Coefficiente di Vetustà	Età dell'immobile	Coefficiente di vetustà
1989	1,00	1977	0,88
1988	0,99	1976	0,87
1987	0,98	1975	0,86
1986	0,97	1974	0,85
1985	0,96	1973	0,84
1984	0,95	1972	0,83
1983	0,94	1971	0,82
1982	0,93	1970	0,81
1981	0,92	1962	0,72
1980	0,91	1950	0,62
1979	0,90	1942	0,52
1978	0,89	1930	0,50

Tabella 4 : Tabella esemplificativa per la determinazione del coefficiente di vetustà (ipotesi vita utile costruzione anni 100).

DEPREZZAMENTO IMPIANTI

Anche nell'attività estimativa degli impianti e dei macchinari infissi al suolo si possono presentare due diverse casistiche:

- 1) impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca anteriore rispetto a quella censuaria di riferimento (biennio 1988/89);
- 2) impianti costruiti e macchinari acquistati in epoca posteriore rispetto a quella censuaria di riferimento (biennio 1988/89).

Nel primo caso, agli impianti e macchinari valutati sulla base del valore a nuovo (riferito all'epoca censuaria) dovrà essere applicato un opportuno coefficiente di vetustà (vedasi a titolo esemplificativo la tabella n.4).

Nel secondo caso, agli impianti e ai macchinari, potranno essere applicati come già congrui, al biennio 1988/89, i valori degli impianti riportati in seguito. In tal caso si applicherà il coefficiente di deprezzamento come da tabella n. 4 ricavata dall'allegato tecnico III della circolare 6/2012 della Dir. Centrale Catasto e Cartografia. Per tutti gli impianti e i macchinari post 88/89, non elencati sul successivo capitolo 9 si dovrà provvedere a riportarli al biennio 1988/1989 moltiplicando il valore a nuovo (desunto dalla relativa fattura di acquisto) per il coefficiente di devalutazione monetaria, onde poi applicare il coefficiente di deprezzamento (come da tabella n.5).

Età dei beni	Coefficiente di vetustà
Da 1 a 5 anni	3% - 15%
Da 6 a 10 anni	18% - 30%
Da 11 a 15 anni	33% - 45%
Da 16 a 20 anni	48% - 60%

Tabella 5 : Tabella esemplificativa degli impianti stabilmente fissi aventi una durata media di 20 anni.

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 6 : Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

Si evidenzia che per l'applicazione puntuale dei coefficienti di deprezzamento relativi a costruzioni impianti e macchinari si farà riferimento all'allegato tecnico III della circolare 6/2012 della Dir. Centrale Catasto e Cartografia.

IL SAGGIO DI FRUTTUITÀ

L'art. 29 del Regolamento prevede che: «... *il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio*».

Il suddetto dettato normativo è stato reinterpretato dalla giurisprudenza di legittimità che, secondo un orientamento ormai consolidato, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato (a seguito dei moltiplicatori previsti dall'art. 52, primo periodo dell'ultimo comma, del D.P.R. n. 131 del 1986, che sono attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991), uniformemente ed autoritativamente in misura pari:

- al 2 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo D
- al 3 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo E.

* * * * *

➤ DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO CON L'APPROCCIO DI COSTO:

Per come anticipato il complesso industriale oggetto di stima è catastalmente censito in categoria D/1 – *Opificio*.

Tenuto conto di quanto sopra esposto di seguito vengono fornite le risultanze dell'applicazione del suddetto metodo, per la determinazione del più probabile valore di mercato dello stabilimento industriale di Fasano (BR).

Calcolo del costo a nuovo C2 (costo di realizzazione a nuovo delle strutture) e C3 (costo realizzazione impianti fissi):

		COSTI DI REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE E DEGLI IMPIANTI FISSI (A NUOVO)	Costo unitario	unità di misura	quantità	Costo a nuovo
C2	1	Superficie coperta- Lotto 1	150,00	mc	170,38	€ 25 557,00
	2	Superficie coperta - Lotto 4 (uffici e servizi)	150,00	mc	2900,2	€ 435 030,00
	3	Superficie coperta- Lotto 4 (mensa, spogliatoi)	150,00	mc	584	€ 87 600,00
	4	Superficie coperta - Lotto 4.1 (abitazione)	150,00	mc	860,8	€ 129 120,00
	5	Superficie coperta - Lotto 4 - Raffineria	352,00	mq	4189,5	€ 1 474 704,00
	6	Superficie coperta - Lotto 13	352,00	mq	512,6	€ 180 435,20
	7	Superficie coperta - Lotto 14	272,00	mq	567,75	€ 154 428,00
	8	Superficie coperta - Lotto 5	187,00	mq	99	€ 18 513,00
	9	Superficie coperta - Lotto 8	187,00	mq	42,8	€ 8 003,60
	10	Superficie coperta - Lotto 9	320,00	mq	431,65	€ 138 128,00
	11	Superficie coperta - Lotto 11	187,00	mq	91,65	€ 17 138,55
	12	Superficie coperta - Lotto 12	187,00	mq	37,7	€ 7 049,90
	13	Superficie coperta - Lotto 15	272,00	mq	92,5	€ 25 160,00
	14	Superficie coperta - Lotto 10	350,00	mq	298,4	€ 104 440,00
	15	Superficie coperta - Lotto 2	350,00	mq	83,9	€ 29 365,00
	16	Superficie coperta - Lotto 3	350,00	mq	79,35	€ 27 772,50
	17	Superficie coperta - Lotto 6	70,00	mc	156,75	€ 10 972,50
	18	Superficie coperta - Tettoia	55,00	mq	163,22	€ 8 977,10
	19	Superficie coperta - vasche scoperte (lotto V)	30,00	mc	1689,3	€ 50 679,00
	20	Superficie coperta - cisterne scoperte (lotto C)	30,00	mc	1746,3	€ 52 389,00
	21	Superficie coperta - vasche interrato (Lotti V1, V2, V3, V4 e V5)	30,00	mc	4070,75	€ 122 122,50
	22	Superficie scoperta - piazzale esterno	30678,65	mq	20	€ 613 573,00
	23					€ 0,00
C2						€ 3 721 157,85
C3	1	Pesa a bilico	1,00	N.	17000	€ 17 000,00
	2	Ascensore	1,00	N.	15000	€ 15 000,00
	3	Silos in ferro (da n. 1 a 18)	30,00	mc	19440	€ 583 200,00
	4	Silos in ferro (da n. 27 a 30)	30,00	mc	8800	€ 264 000,00
	5	Silos in ferro (da n. 33 a 36)	30,00	mc	14000	€ 420 000,00
	6	Silos in acciaio (da n. 71 a 78)	125,00	mc	1400	€ 175 000,00
	7	Silos in acciaio (da n. 120 a 125)	125,00	mc	1050	€ 131 250,00
	8	Silos in ferro (da n. 79 a 86)	30,00	mc	4320	€ 129 600,00
	9	Silos in acciaio (da n. 200 a 231)	125,00	mc	16000	€ 2 000 000,00
	10	Silos in ferro (n. 232-233)	30,00	mc	3000	€ 90 000,00
	11	Silos in ferro (n. 234-235)	30,00	mc	6000	€ 180 000,00
	12	Silos in acciaio (da n. 300 a 359)	125,00	mc	19800	€ 2 475 000,00
	13	Silos in ferro (n. 601-602)	30,00	mc	240	€ 7 200,00
	14					€ 0,00
C3						€ 6 487 250,00
TOTALE COSTO A NUOVO						€ 10 208 407,85

Calcolo del valore del lotto - (C₁):

VALORE DELL'AREA	LOCALIZZAZIONE OMI		Destinazione	Incidenza area (circ. 6/2012)	Costo di realizzazione delle strutture (C ₂)	Costo C ₁ €
	COMUNE	ZONA				
C1	FASANO	R1	PRODUTTIVA	13,00%	€ 3 721 157,85	€ 483 750,52

Calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione (C₅) e spese tecniche (C₄):

ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE SPESE TECNICHE		Tasso o aliquota %	quantità	Costo €
C5	Oneri concessori e di urbanizzazione (% SC2)	5,00%	3 721 157,85	186 057,89
C4	Oneri professionali Op = op% x (SC2 + C3)	5,00%	10 208 407,85	510 420,39
C5 + C4				696 478,29

Calcolo degli oneri finanziari (C₆):

Si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a tre anni, durante i quali, per le somme C₁, C₂, C₃, C₄ e C₅, maturano gli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13 % (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89).

L'interesse composto viene calcolato con la formula:

$$I = \sum_{i=1}^n C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove $q = 1 + r$;

$r = 13 \%$

$n = 36$ mesi

ONERI FINANZIARI C ₆		Costi €	Tasso r %	Tempi (mesi)	Oneri finanziari €
Oneri finanziari area (C ₁ +C ₅)	Of C ₁ +C ₅ = (C ₁ + C ₅) [(1 + r) ⁿ - 1]	669 808	13,00%	36	296 656,00
Oneri finanziari Fabbricato (C ₂ +C ₃ +C ₄)	Of C ₂ +C ₃ +C ₄ = (C ₂ +C ₃ +C ₄) [(1 + r) ⁿ - 1]	10 718 828	13,00%	18	2 156 698,00
ONERI FINANZIARI C ₆					2 453 354,00

Calcolo del profitto (P):

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato lordo del biennio economico 1988 -1983 ovvero pari al 12,44 % della somma di tutti i costi calcolati nei punti precedenti (ΣCi).

UTILE DEL PROMOTORE	Costi €	Oneri finanziari €	aliquota p %	Utile €
Sul costo Area e relativi oneri urbanistici		296 656	12,44%	36 904,00
Sul costo Fabbricato e relativi oneri	10 718 828	2 156 698	12,44%	1 601 715,00
utile del promotore [P]				1 638 619,00

Valore di riproduzione deprezzato – VM

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

Per come già riferito Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

	descrizione opere edilizie	Valore a nuovo	epoca di costruzione e/o di ristrutturazione	VTE	VTU	VTE/VTU	VR	D (%)	Valore deprezzato
VALORE DEL LOTTO [C1] (stima indiretta)		483 750,52							€ 483 750,52
COSTO DI REALIZZAZIONE A NUOVO STRUTTURE [C2]	1 Superficie coperta- Lotto 1	25 557,00	1978	11	100	0,11	0%	90%	€ 23 001,30
	2 Superficie coperta - Lotto 4 (uffici e servizi)	435 030,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 391 527,00
	3 Superficie coperta- Lotto 4 (mensa, spogliatoi)	87 600,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 78 840,00
	4 Superficie coperta - Lotto 4.1 (abitazione)	129 120,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 116 208,00
	5 Superficie coperta - Lotto 4 - Raffineria	1 474 704,00	1980	9	100	0,09	0%	90%	€ 1 327 233,60
	6 Superficie coperta - Lotto 13	180 435,20	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 162 391,68
	7 Superficie coperta - Lotto 14	154 428,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 138 985,20
	8 Superficie coperta - Lotto 5	18 513,00	1978	11	100	0,11	0%	90%	€ 16 661,70
	9 Superficie coperta - Lotto 8	8 003,60	1978	11	100	0,11	0%	90%	€ 7 203,24
	10 Superficie coperta - Lotto 9	138 128,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 124 315,20
	11 Superficie coperta - Lotto 11	17 138,55	1987	2	100	0,02	0%	90%	€ 15 424,70
	12 Superficie coperta - Lotto 12	7 049,90	1987	2	100	0,02	0%	90%	€ 6 344,91
	13 Superficie coperta - Lotto 15	25 160,00	1987	2	100	0,02	0%	90%	€ 22 644,00
	14 Superficie coperta - Lotto 10	104 440,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 93 996,00
	15 Superficie coperta - Lotto 2	29 365,00	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 26 428,50
	16 Superficie coperta - Lotto 3	27 772,50	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 24 995,25
	17 Superficie coperta - Lotto 6	10 972,50	1978	11	100	0,11	0%	90%	€ 9 875,25
	18 Superficie coperta - Tettoia	8 977,10	1984	5	100	0,05	0%	90%	€ 8 079,39
	19 Superficie coperta - vasche scoperte (lotto V)	50 679,00	1981	8	100	0,08	0%	90%	€ 45 611,10
	20 Superficie coperta - cisterne scoperte (lotto C)	52 389,00	1981	8	100	0,08	0%	90%	€ 47 150,10
	21 Superficie coperta - vasche interrate (Lotti V1, V2, V3, V4 e V5)	122 122,50	1978	11	100	0,11	0%	90%	€ 109 910,25
	22 Superficie scoperta - piazzale esterno	613 573,00						100%	€ 613 573,00
	1 Pesa a bilico	17 000,00	1987	2	30	0,067	30%	92%	€ 15 640,00
	2 Ascensore	15 000,00	1992	0	30	0	30%	100%	€ 15 000,00
	3 Silos in ferro (da n. 1 a 18)	583 200,00	1984	5	30	0,167	30%	89%	€ 519 048,00
	4 Silos in ferro (da n. 27 a 30)	264 000,00	1987	2	30	0,067	30%	92%	€ 242 880,00
	5 Silos in ferro (da n. 33 a 36)	420 000,00	1987	2	30	0,067	30%	92%	€ 386 400,00
	6 Silos in acciaio (da n. 71 a 78)	175 000,00	1984	5	30	0,167	30%	89%	€ 155 750,00
	7 Silos in acciaio (da n. 120 a 125)	131 250,00	1987	2	30	0,067	30%	92%	€ 120 750,00
	8 Silos in ferro (da n. 79 a 86)	129 600,00	1987	2	30	0,067	30%	92%	€ 119 232,00
	9 Silos in acciaio (da n. 200 a 231)	2 000 000,00	1992	0	30	0	30%	100%	€ 2 000 000,00
	10 Silos in ferro (n. 232-233)	90 000,00	1984	5	30	0,167	30%	89%	€ 80 100,00
	11 Silos in ferro (n. 234-235)	180 000,00	1984	5	30	0,167	30%	89%	€ 160 200,00
	12 Silos in acciaio (da n. 300 a 359)	2 475 000,00	1992	0	30	0	30%	100%	€ 2 475 000,00
	13 Silos in ferro (n. 601-602)	7 200,00	1984	5	30	0,167	30%	89%	€ 6 408,00
	14 0	0,00							€ -
SPESE TECNICHE [C4]		510 420,39							€ 510 420,39
ONERI CONCESSORI E DI URBANIZZAZIONE [C5]		186 057,89							€ 186 057,89
ONERI FINANZIARI [C6]		2 453 354,00							€ 2 453 354,00
UTILE DEL PROMOTORE [P]		1 638 619,00							€ 1 638 619,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO		15 480 609,66	VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						€ 14 979 009,17

In definitiva, valore di mercato deprezzato del compendio industriale in trattazione è pari ad Euro 14.979.009,17.

* * * * *

Determinazione valore beni mobili (impianti ed attrezzature)

Relativamente ai criteri d'individuazione dei valori commerciali dei beni mobili, precedentemente descritti, si evidenzia che al prezzo di costo rilevato dalle fatture di acquisto dei materiali catalogati nell'inventario di cui al sopralluogo del 13/07/2020, tenuto conto dell'aumento dei prezzi delle materie prime e delle componenti impiantistiche e tecnologiche – registratosi nell'ultimo biennio – non è stato applicato alcun deprezzamento.

Infatti, gli attuali prezzi di mercato di beni mobili simili sono notevolmente incrementati rispetto alla lista valorizzata fornita dal Coadiutore della procedura; pertanto, lo scarto rilevabile tra i due prezzi di costo – quello della fornitura e quello attualmente applicabile per le condizioni di mercato – può essere considerato un idoneo coefficiente di deprezzamento del valore di mercato di detti beni mobili.

Per cui:

Il più probabile valore di mercato dei beni mobili è pari ad Euro 1.022.100,00.

Conclusioni

Sulla scorta delle determinazioni sopra esposte, tenuto conto che:

- Il più probabile valore di mercato del compendio industriale in trattazione è pari ad Euro 14.979.009,17;
- Il più probabile valore di mercato dei beni mobili è pari ad Euro 1.022.100,00.

Si può definitivamente attestare che il più probabile valore di mercato dello stabilimento di Fasano della è pari a Euro 16.001.109,17, in cifra tonda Euro 16.000.000,00

Nel confermare quanto sopra esposto, ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazia per la fiducia accordata restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Reggio Calabria, lì settembre 2023

