

*dott. ing. Gianluca Matarese*  
Gestioni e Consulenze

Iscrizione Albo Ingegneri della provincia di Napoli n. 14912  
Consulente Tecnico del Tribunale di Napoli n. 11729

## TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento ABACUS MARINE SRL  
Sentenza Trib. Napoli n. 61/2020

Stima economica dell'azienda Abacus Marine srl  
Zona industriale di Giammoro - Pace del Mela (Me)

Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Delegato  
Dott. Francesco Paolo Feo

Preg.<sup>ma</sup> Sig. Curatore  
Dott.ssa Giuseppina Russo



80129 Napoli - Via A. Scarlatti, 60 Tel 081/9574803  
[ing.matarese@gmail.com](mailto:ing.matarese@gmail.com) [pec.gianluca.matarese@ordingna.it](mailto:pec.gianluca.matarese@ordingna.it)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

1. Premessa
2. Documentazione utilizzata nello svolgimento dell'incarico
3. Brevi cenni sulla società, l'attività svolta ed il mercato di riferimento
4. Cenni sul ciclo produttivo
5. Analisi dei dati economici della Abacus Marine srl
6. Metodologia utilizzata
7. Descrizione dettagliata dei beni materiali e immateriali
  - capannone industriale al fg. 2, p.lla 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela (Me);
  - capannoni industriali dismessi al fg. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela (Me);
  - quota di 4/6 di un piccolo fabbricato rurale al fg. 2, p.lla 188 Pace del Mela (Me);
  - terreno dell'estensione di circa 490 mq al fg. 2, p.lla 189 Pace del Mela (Me);
  - terreno fg.1, p.lle 405,624,626,628,630,632,634,638,640,903,904,905 San Pier Niceto (Me);
  - concessione demaniale marittima nel comune di Pace del Mela (Me);
  - imbarcazioni in costruzione (semilavorati) tipo *Abacus Marine 70* e *Abacus Marine 62*;
  - magazzino dei materiali di costruzione e accessori;
  - macchinari ed attrezzature industriali;
  - arredo e macchine da ufficio;
  - stampi di imbarcazioni;
  - imbarcazioni in pessimo stato conservativo;
  - rifiuti di lavorazione.
8. Cenni sulla perimetrazione del complesso nel SIN (Sito di Interesse Nazionale)
9. Stima del valore dei beni
10. Formazione del lotto
11. Conclusioni
12. Allegati

## 1. Premessa

Con incarico del 05 ottobre 2021 (all. n. 1), il Curatore del Fallimento, la dott.ssa Giuseppina Russo, conferiva allo scrivente dott. ing. Gianluca Matarese, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 14912 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 11729, il compito di redigere la relazione di stima per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'azienda Abacus Marine srl ubicata nella zona industriale di Giammoro – Pace del Mela (Me). Come indicato nell'inventario redatto dai funzionari del Tribunale di Napoli (all. n. 2), l'azienda è costituita dai seguenti assets:

- a) capannone industriale al fig. 2, p.lla 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela (Me),
- b) capannoni industriali dismessi al fig. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 133 in Pace del Mela,
- c) quota di 4/6 di un piccolo fabbricato rurale al fig. 2, p.lla 188 comune di Pace del Mela (Me),
- d) terreno dell'estensione di circa 490 mq al fig. 2, p.lla 189 nel comune di Pace del Mela (Me),
- e) terreno dell'estensione complessiva di 9.675 mq al fig. 1, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 nel comune di San Pier Niceto (Me),
- f) concessione demaniale marittima su di una superficie di mq. 3.160,66 in Pace del Mela (Me),
- g) imbarcazioni in costruzione (semiavorati) tipo *Abacus Marine 70* e *Abacus Marine 62*,
- h) stampi di imbarcazioni,
- i) macchinari ed attrezzature industriali,
- l) magazzino dei materiali di costruzione e accessori,
- m) arredo e macchine da ufficio,
- n) imbarcazioni in pessimo stato conservativo,
- o) rifiuti di lavorazione.

Accettato l'incarico, nella data del 22 ottobre 2021, alla presenza del Curatore del Fallimento, lo scrivente ha dato seguito ai rilievi sui capannoni e sui manufatti del compendio industriale individuando le caratteristiche costruttive e i confini delle proprietà. Ha inoltre visionato e preso atto delle principali aree di lavorazione (reparto vetroresina, falegnameria, verniciatura, tappezzeria, assemblaggio, ecc) e dei vari ambienti accessori dei capannoni (magazzini, depositi, officina meccanica, uffici amministrativi, locali dismessi, ecc) effettuando una ricognizione generale delle aree esterne di proprietà e in concessione demaniale. Successivamente, nell'intera giornata del 01 novembre 2021, ha proceduto ai sopralluoghi tecnici sulle imbarcazioni incomplete, sui materiali di costruzione contenuti nei vari locali del magazzino e verificata la corrispondenza dei macchinari e delle attrezzature dell'azienda e degli arredi e delle macchine di ufficio rispetto a quanto riportato nell'inventario del Fallimento. Per verificare la tipologia dei rifiuti di lavorazione da smaltire ha effettuato un sopralluogo nella data del 02 novembre 2021. Lo scrivente ha preso atto della presenza di diversi materiali derivanti dai processi di produzione in particolare sull'area che circonda i capannoni in disuso. Per il corretto smaltimento verranno descritte nel seguito le procedure da seguire in linea con la vigente normativa. In data 03 novembre 2021 lo scrivente si è recato presso



l'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (Me) al fine di ottenere la restante parte della copiosa documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili in capo al Fallimento già richiesta e trasmessa a mezzo pec nei giorni precedenti dallo stesso Ufficio. Nelle date degli accessi sono stati realizzati rilevati metrici e fotografici e reperite le informazioni utili ad individuare i cicli di produzione che avvengono nel sito industriale, ciò anche al fine di stabilire la funzionalità dei capannoni di proprietà. Si segnala infine che con la pec del 07.12.2021 il Curatore ha rappresentato di non procedere alla stima dell'imbarcazione Abacus 78, indicata alle pagine 13 e 14 dell'inventario, in quanto già valorizzato in sede di procedura esecutiva nonché dell'imbarcazione tipo Dragoni, riportata alle pagine 15 e 16 dell'inventario in quanto sottoposta a sequestro e, in ultimo, di tutte le imbarcazioni ubicate nella Darsena 2 ex Aicon, riportate alla pagine 22 dell'inventario, in quanto non appartenenti alla procedura fallimentare ed oggetto di restituzione (cfr. allegato n. 3).

## 2. Documentazione utilizzata nello svolgimento dell'incarico

Prima di procedere alla valutazione dell'azienda è opportuno precisare su quali basi documentali è stato svolto l'incarico. Tra la documentazione utilizzata si annoverano: l'inventario redatto dai funzionari del Tribunale di Napoli, la relazione ex art. 33 l.f. redatta dal Curatore, i dati e le informazioni riguardanti la capacità produttiva passata dell'azienda, il libro cespiti dei beni ammortizzabili dal 2003 al 2014, tutta la documentazione edilizia ed urbanistica reperita presso i Comuni di Pace del Mela (Me) e San Pier Niceto (Me), i formulari per lo smaltimento dei rifiuti, ecc. Alcuni documenti sono stati trasmessi dalla Curatela, altri sono stati recuperati dallo scrivente presso gli uffici amministrativi dell'azienda. Gli atti sono stati analizzati così da estrapolare quelli di mero interesse alla stima delle varie componenti dell'azienda. Non è stato possibile reperire informazioni riguardanti la progettazione e la produzione delle imbarcazioni incomplete né effettuare le dovute verifiche sui dati contabili rinvenuti nel libro cespiti. Alcune informazioni riguardanti il ciclo produttivo dell'azienda sono state acquisite a seguito di confronti verbali con l'ex direttore tecnico dell'azienda. E' stata presa in visione anche la documentazione relativa all'area demaniale marittima con le relazioni tecniche e i grafici progettuali allegati alla concessione dell'anno 2016 in fase di rinnovazione. Dagli atti in possesso è stato possibile rilevare l'identificazione catastale dei capannoni e dei terreni, la tipologia costruttiva, nonché le misure dei vari ambienti di lavorazione e dei locali accessori. Tutti i dati disponibili sono stati analizzati e utilizzati per un giudizio sul valore commerciale dell'azienda secondo un approccio prudenziale, oggettivo e indipendente.

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

### 3. Brevi cenni sulla società, l'attività svolta ed il mercato di riferimento

L'attività caratteristica della *Abacus Marine srl* è rappresentata dalla costruzione e riparazione di barche da diporto. La società, inizialmente denominata *Ideasud Coop. a r.l.*, venne costituita il 01 aprile 1986. Con atto del notaio Luisa Calogero in Messina del 04 luglio 2002 la *Ideasud Coop. a r.l.* si trasforma da società cooperativa in piccola società cooperativa. Con l'assemblea straordinaria del 09 dicembre 2003 la *Ideasud* piccola società cooperativa a r.l. cambia la denominazione in *Abacus Marine piccola società cooperativa a r.l.* con sede in Messina e capitale sociale di euro 37.697,20 suddiviso per la quota di 24,66% ciascuna tra i soci sig. r. [REDACTED]

[REDACTED] e per la restante quota di 1,36% in capo al socio sig. [REDACTED]. In data 03 maggio 2005, con atto del notaio Tullio Forte in Napoli, avendo nelle more il socio Boniccioli Guido ceduto la propria quota agli altri soci, la società *Abacus Marine* piccola società cooperativa a r.l. si trasforma in società per azioni con capitale fissato in euro 120.000,00 ripartito in quote uguali del 25% tra i soci [REDACTED] e sede legale in Napoli alla via del Parco Margherita 49.

L'attività industriale viene invece esercitata presso gli opifici ubicati nella zona industriale di Giammoro, frazione del Comune di Pace del Mela (Me). Quale amministratore unico viene designato il sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]). Con l'assemblea straordinaria del 25 settembre 2015 la *Abacus* si trasforma in società a responsabilità limitata, contestualmente l'assemblea delibera la liquidazione per volontà dei soci nominando quale liquidatore il sig. [REDACTED]. In data 27 ottobre 2015 lo stato di liquidazione viene revocato dai soci con atto del notaio Giovanni Cesaro in Napoli e quale Amministratore Unico a tempo indeterminato viene nominato il sig. [REDACTED], rimasto in carica sino al 07 settembre 2017. Successivamente, e sino al 07 gennaio 2020, la carica di Amministratore Unico viene assunta dalla sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]), coniugata in separazione dei beni con il sig. [REDACTED]. In data 09 luglio 2020 il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 65/2020, dichiara il fallimento della società (fall. n. 61/2020). Alla data del fallimento quale Amministratore Unico risulta la sig.ra [REDACTED].

### § § §

Il cantiere nautico della *Abacus Marine srl* è nato nel 2003 per volontà del sig. [REDACTED]. Avvalendosi della progettazione del noto architetto e designer [REDACTED] negli anni, ha dato vita ad importanti innovazioni di prodotto e di processo, in alcuni casi anticipando la concorrenza e ritagliandosi il ruolo di *player* nel mercato di riferimento. Nell'anno 2003 ha iniziato la produzione di *yacht fly* in vetroresina. Nel 2004/2005 la società ha dato vita ad un piano di sviluppo finalizzato all'ampliamento della gamma e alla realizzazione di imbarcazioni di maggiori dimensioni. I risultati delle iniziative si riflettono con la progettazione e realizzazione dell'*Abacus 70*, dell'*Abacus 86* e infine all'ideazione dell'ammiraglia *Abacus 105*, imbarcazione con dotazione di ultimissima tecnologia.

Il mercato nel quale la Abacus Marine srl ha operato è sempre stato di tipo internazionale. Negli anni precedenti alla congiuntura economica la casa costruttrice ha messo in campo sforzi economici e progettuali per assecondare le richieste provenienti sia dal cliente domestico che da quello internazionale. Ciò nonostante l'azienda non è riuscita a conseguire risultati economici profittevoli a causa del mancato raggiungimento dei volumi di vendita necessari a coprire i costi fissi aziendali. I flussi cassa negativi hanno obbligato l'impresa a reperire fonti di finanziamento sia dai soci che mediante il ricorso al sistema bancario. Nel 2009/2010 si è presentata una forte congiuntura economica che ha provocato una profonda contrazione del mercato della nautica. Negli anni successivi alla crisi (dal 2011 in poi) la Abacus Marine srl ha registrato una sensibile flessione del fatturato e conseguenti perdite economiche che hanno inciso sulla posizione finanziaria e dunque sulla capacità di rimborso dei debiti.

#### 4. Cenni sul ciclo produttivo

Nei cantieri della Abacus Marine srl si realizzavano tutte le principali parti di una imbarcazione in vetroresina rappresentati dallo scafo, dalla coperta e dalla sovrastruttura. Il ciclo produttivo della loro realizzazione prevedeva in linea generale le seguenti fasi:

- la costruzione del modello o come meglio definito "manichino",
- la costruzione dello stampo,
- il processo di laminazione,
- l'assemblaggio,
- la carrozzeria,
- il processo di allestimento.

La costruzione del manichino è fondamentalmente una operazione di "carpenteria in legno", in cui si provvede alla costruzione di un modello in legno, riprodotto perfettamente nella forma, dimensione e grado di finitura il manufatto che si intende produrre, sia questo uno scafo, una coperta o la sovrastruttura. Durante la realizzazione del manichino è necessario avere le dovute accortezze tecniche per conferire al modello una buona resistenza meccanica al fine di evitare momenti di flessione durante la costruzione dello stampo e/o deformazioni all'atto della sua estrazione. Realizzato il manichino si procede alla verniciatura della superficie esterna con resine o vernici poliuretaniche aventi la funzione di "turalpori". Dopo l'asciugatura si passa alla carteggiatura a secco. La fase successiva è ricoprire il manufatto con dello stucco epossidico che viene prima realizzato a spruzzo e successivamente nuovamente carteggiato e lucidato. Finite queste operazioni il manichino è pronto e, dopo averlo rivestito di una cera distaccante, si può passare alla costruzione dello stampo che consiste nel trattare il manichino con sostanze distaccanti, applicando strato di gel coat per uno spessore che normalmente varia tra circa 0,5-0,6 mm. L'operazione generalmente si effettua con macchina a spruzzo ma è possibile mediante rullo o pennello. Alla completa essiccazione del gel coat ha inizio la deposizione dei teli di fibra di vetro sulla superficie da realizzare, preventivamente

impregnata di resina poliestere che, in presenza di un catalizzatore ed un accelerante, dà inizio ad un processo di polimerizzazione (in sostanza determinato dal passaggio della resina dallo stato liquido a quello solido chimicamente stabile). Il catalizzatore utilizzato (1-2 % in peso della miscela) è normalmente un perossido organico, ad es. perossido di metiletilchetone, mentre come accelerante si impiegano abitualmente sali di nichel o cobalto, o ammine aromatiche terziarie (2-4 % della miscela). Il telo di fibra utilizzato in questa prima fase deve essere di bassa grammatura (300 g/m<sup>2</sup>) "mat di superficie", per evitare di riprodurre sulla superficie dello stampo il disegno della trama del vetro di rinforzo. Sopra il "mat" si depositano altri strati di fibra di vetro a grammatura crescente, fino a 900 g/m<sup>2</sup> (tessuti e/o stuoie) impregnandoli sempre con resina, fino al raggiungimento dello spessore desiderato. Il quantitativo di resina che viene utilizzata per l'impregnazione dei teli a bassa grammatura è abitualmente, in rapporto in peso, di 2:1 rispetto a quello della fibra di vetro, mentre per le stuoie viene utilizzato un rapporto di 1:1. I teli di fibra di vetro vengono fatti aderire perfettamente fra loro utilizzando dei rulli di spugna. Tramite i rulli "frangibolle" si provvede alla eliminazione di tutte le bolle di aria presenti. Per conferire rigidità allo stampo e renderlo stabile e facilmente utilizzabile si fissano lungo i suoi contorni e nelle zone intermedie (creando un disegno a maglie di rete) alcuni elementi di irrigidimento, costituiti abitualmente in materiale espanso o in legno. Di norma vengono applicati direttamente sugli strati di vetroresina con plastica termofusa o "stucco" a base di poliestere. Gli elementi di rinforzo vengono poi ricoperti con 2-3 strati di fibra di vetro e resina di larghezza sufficiente a ricoprire anche in parte lo stratificato dello stampo. Prima di apporre gli ultimi strati di fibra, in corrispondenza degli elementi di rinforzo, vengono inserite alcune piastre metalliche a cui verranno successivamente fissati i montanti del telaio metallico di sostegno. Nella costruzione di grosse imbarcazioni lo stampo viene diviso in due metà lungo la linea della chiglia, o lungo la linea di giunzione tra lo specchio di poppa e le fiancate. Questa metodologia costruttiva la si utilizza anche là dove vi sia la necessità di movimentare spesso gli stampi. Per ottenere un perfetto assemblaggio delle diverse porzioni che compongono lo stampo si prevede l'inserimento di alcune piastre metalliche di rinforzo nelle zone di giunzione e successiva stratificazione di fibra di vetro e resina. Compilate queste operazioni, lo stampo e le parti che lo compongono possono essere rimosse dal manichino. Negli stampi di scafi di grosse imbarcazioni, divisi in due sulla linea di chiglia, si procede anche ad effettuare opere di carpenteria metallica al fine di garantire un perfetto posizionamento degli stessi durante la successiva fase di laminazione. Questa fase lavorativa è quella che permette di costruire i vari elementi dell'imbarcazione (scafo, coperta e sovrastruttura). Il procedimento utilizzato è pressoché uguale a quello utilizzato per la costruzione dello stampo. Nel processo di laminazione lo scafo viene realizzato dentro lo stampo, coperta e sovrastruttura vengono invece laminati sopra lo stampo. Il gel coat utilizzato è di color bianco e le resine poliestere possono variare nella composizione nei vari strati di laminazione (il primo strato di solito viene realizzato con resine vinilistere). All'interno dello scafo vengono di norma effettuati degli interventi di irrobustimento - anche degli rinforzi - che possono essere sia trasversali che

longitudinali attraverso l'inserimento di elementi in materiale plastico leggero (poliuretano). Questi vengono poi ricoperti con due o tre strati di fibra di vetro impregnata di resina. All'intero dello scafo possono essere inserite inoltre paratie in compensato marino posizionate in senso ortogonale rispetto all'asse maggiore e fissate attraverso l'utilizzo di stucco poliestere e, in seguito, ancorate con strati di fibra di vetro impregnata di resina. terminate le operazioni di laminazione, si procede all'estrazione dello scafo e al distacco della coperta e della sovrastruttura. La fase di assemblaggio dello scafo con la relativa coperta e di quest'ultima con la sovrastruttura, avviene secondo una sequenza di operazioni ben codificate. Inizialmente si provvede alla rimozione delle "sbavature" sulle zone interessate alla giunzione. Per il taglio e la rifilatura dello stratificato vengono impiegati utensili portatili ad aria compressa o elettrici con dischi abrasivi o diamantati. Le zone di giunzione vengono poi molate in modo da asportare completamente il gel coat e le eventuali presenze di sostanze non desiderate (es. cere) che renderebbero difficoltosa la successiva operazione di resinatura. I manufatti interessati all'assemblaggio vengono inizialmente posti perfettamente in piano, poi messi a contatto, sovrapponendoli nei punti di giunzione, in maniera tale da dare all'insieme l'aspetto definitivo dell'imbarcazione. Lungo tutta la zona di sovrapposizione si praticano una serie di fori passanti attraverso entrambi i manufatti a distanza di circa 15 cm uno dall'altro. Effettuati i fori, il manufatto superiore viene sollevato in modo da poter immettere nelle zone di contatto materiale sigillante, generalmente silicone, poi si ricolloca il manufatto nella posizione definitiva. Successivamente per mezzo di viti, bulloni o rivetti, si fissano e bloccano i due manufatti tra di loro. Le superfici interessate alla giunzione, sia internamente che esternamente all'imbarcazione, vengono poi completamente ricoperte con fibra di vetro e resina. La parte esterna viene anche verniciata con gel coat dopo opportuna lucidatura. In questa fase viene realizzata anche la cosiddetta "prima compartimentazione", vengono cioè delimitate le zone principali della barca quali il locale macchine, i locali di servizio (cucina, dispensa, lavanderia, ecc), i locali dell'equipaggio, il salone del ponte di coperta, la cabina amatoriale, le cabine ospiti, il ponte di comando. Nella fase detta di carrozzeria si interviene per eliminare difetti sulla imbarcazione molto spesso dovuti alle imperfezioni presenti sugli stampi. La lavorazione consiste nell'applicazione di stucco poliestere sulle parti da "ritoccare". Catalizzato lo stucco la parte viene levigata finemente e pitturata con il gel coat. Un'altra operazione di "carrozzeria" sono i tagli per le aperture da effettuare sull'imbarcazione per oblò e botole. La fase di allestimento è quella che caratterizza il prodotto finale in cui l'imbarcazione viene completata in tutte le sue dotazioni di arredo, di impiantistica e di strumentazione.

Si annoverano le attività di compartimentazione secondaria, processo durante il quale si distinguono gli ambienti dove troveranno posto la cucina, la dispensa, la lavanderia, la cabina del comandante, le cabine del personale di bordo e i servizi nelle cabine armatore ed ospiti e di verniciatura con applicazione di pittura epossidica, con l'ausilio di impianto airless, sulle parti esterne dell'imbarcazione, e di prodotti anticondensa, applicati a spruzzo, sulle superfici delle sovrastrutture. Ultimate tali operazioni si iniziano le principali installazioni degli impianti tecnici (elettrici, idraulici,



condizionamento, ecc) e le operazioni di coibentazione e insonorizzazione dei locali destinati agli alloggi sia di armatore e ospiti, sia del personale di bordo. Il materiale fonoassorbente e termoisolante (tagliafuoco) viene applicato allo scafo sia sulle pareti che sul soffitto mediante fissaggio ad arpioni (spilli) saldati in precedenza allo scafo stesso; tali arpioni vengono fissati alle lamiere mediante saldatura, ad opera dei carpentieri, prima della spruzzatura dell'anticondensa. Le operazioni di coibentatura vengono effettuate anche sugli scarichi dei motori e dei gruppi elettrogeni oltre che sui tubi degli impianti di condizionamento e dei tubi di ventilazione. Successivamente si procede alla stuccatura dello scafo esterno dell'imbarcazione e alla verniciatura con impianto airdes. Nel processo di allestimento rientrano anche le attività di montaggio dell'impiantistica della sala macchine con gli apparati propulsivi e gli apparati tecnici (gruppi elettrogeni, dissalatori, pompe, compressori, quadri elettrici ecc), dell'impianto idraulico con montaggio e messa in opera delle varie tubazioni e relativo valvolame dell'impianto di raffreddamento dei motori di propulsione e dei gruppi elettrogeni, dell'impianto di alimento - imbarco - travaso combustibile, dell'impianto antincendio, dell'impianto pompa di sentina, dell'impianto dell'aria compressa, dell'impianto oleodinamico, dell'impianto dei servizi igienici e dell'impianto di smaltimento delle acque nere e grigie nonché di tutte le attività di falegnameria grezza (telai di copertura, coibentazioni, rivestimenti) e di rifinitura (pavimentazioni, camminamenti, arredi sul ponte e in coperta). Le attività di allestimento vengono completate con l'installazione di tutta la strumentazione di bordo (radar, ecoscandaglio, GPS, solcometro, girobussola, pilota automatico, radiotelefono, apparecchiature ricetrasmittenti VHF e impianti satellitari) e di intrattenimento.

##### 5. Analisi dei dati economici della Abacus Marine srl

L'analisi dei bilanci degli ultimi esercizi consente di determinare le linee guida per la scelta del più appropriato metodo di stima dell'azienda. La società ha chiuso gli ultimi cinque anni di esercizio, periodo dal 2015 al 2019, sempre in perdita. In seguito al calo delle commesse ha diminuito progressivamente gli investimenti, di contro, è cresciuto strutturalmente l'indebitamento. Analizzando più in dettaglio i bilanci degli anni 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019, si rileva in primo luogo un forte sfasamento tra debiti e crediti. Si evidenziano in particolare le forti esposizioni nei confronti del sistema bancario e dell'erario. Sul fronte del conto economico si evidenzia la variabilità dei ricavi delle vendite, rappresentativo del fatto che l'azienda non ha potuto contare sostanzialmente sulla continuità delle commesse. Si rilevano inoltre risultati della gestione ordinaria (Ebit al netto degli oneri finanziari) sempre negativi e risultati finali economici in perdita (a meno degli anni 2016 e 2017). A fronte di tali risultati negativi, lo scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'utilizzo di metodi di stima basati su misure reddituali e/o finanziarie. Nelle tabelle che seguono si riepilogano i dati di bilancio degli esercizi dal 2015 al 2019 e il dettaglio dell'esposizione debitoria nello stesso periodo temporale.



- b) si inseriscono i valori relativi ai cosiddetti elementi immateriali, se non registrati,  
 c) si riesaminano tutti i valori dell'attivo e del passivo al fine di assegnare un valore corrente, determinando così una serie di plusvalenze o minusvalenze.

Il metodo è di semplice applicabilità e al limite può richiedere il ricorso a competenze particolari in sede di valutazioni specifiche (ad esempio per gli immobili o gli impianti).

#### *Metodo reddituale*

L'elemento rilevante risiede unicamente nella capacità prospettica dell'impresa di produrre reddito. A tal riguardo è necessaria la stima di tre elementi:

- il reddito medio prospettico;
- il tasso di attualizzazione;
- l'orizzonte temporale di riferimento.

Il reddito medio prospettico riflette le condizioni di redditività attesa dell'azienda. Le difficoltà operative riguardano la proiezione temporale della stima, da un punto di vista operativo il reddito da considerare deve perciò essere "normale" e "medio" ovvero quello che l'azienda sarebbe stabilmente in grado di produrre al netto di eventuali condizioni eccezionali. Altro elemento di criticità risiede nella scelta del tasso di attualizzazione che, come noto, deve essere costituito da una componente espressione del semplice trascorrere del tempo (*free risk*) cui aggiungere un premio per il rischio d'impresa rappresentativo delle condizioni generali del mercato in cui opera l'azienda, delle sue specifiche caratteristiche e del ritorno di investimenti alternativi. Il metodo ha il pregio di assecondare maggiormente le dinamiche di crescita dell'azienda; le difficoltà risiedono nella determinazione dei tre elementi citati che scontano peraltro contenuti di soggettività dello stimatore.

#### *Metodo patrimoniale-reddituale*

Metodo misto che tiene nella giusta considerazione tanto le prospettive reddituali dell'azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale. Tra i metodi misti quello di maggiore diffusione risulta essere il metodo della capitalizzazione limitata del profitto medio o sovrareddito medio.

#### *Metodo finanziario*

Si ispira al concetto secondo cui il valore di un'azienda è pari al valore attualizzato di tutti i flussi di cassa che essa genererà in futuro. In sostanza si tratta di considerare l'impresa alla stregua di un particolare investimento che rende nella misura in cui garantisce in primo luogo il recupero dei fondi inizialmente spesi. L'approccio fonda i propri principi sulla struttura temporale dei flussi di cassa nel tempo e sul valore del tasso di attualizzazione. Il metodo finanziario, senza dubbio, sintetizza al meglio il concetto di valore ma sconta un elevato margine di aleatorietà nella determinazione del tasso di attualizzazione. In sostanza piccole variazioni dei parametri possono portare a notevoli oscillazioni del valore.

*Metodi empirici*

Rappresentano metodologie elaborate dalla pratica professionale, si utilizzano per le valutazioni relative a specifici settori merceologici in cui il valore è determinato in base a percentuali, o moltiplicatori, di parametri quali il fatturato, il reddito, l'utile d'esercizio, ecc. Il vantaggio, privo di riscontro teorico, è rappresentato dalla facilità di applicazione.

§ § § § §

Tenuto conto dei risultati economici fortemente negativi registrati negli ultimi cinque anni disponibili (2015-2019) appare del tutto fuorviante, come detto, l'utilizzo dei metodi reddituali e finanziari che peraltro non sarebbero applicabili al caso di specie in quanto trattasi di azienda in procedura concorsuale, non operativa. I dati degli esercizi passati, contraddistinti da una gestione caratteristica in perdita (Ebit quasi sempre negativo), non consentirebbero infatti di determinare un valore aziendale sufficientemente attendibile. Il sottoscritto ritiene pertanto maggiormente aderente allo scopo l'utilizzo del metodo "patrimoniale complesso" che, seppur meno sofisticato, presenta il pregio di basarsi su valutazioni mediamente oggettive con una minima percentuale di discrezionalità. Si procederà pertanto a valorizzare innanzitutto le immobilizzazioni materiali inventariate. Verranno poi contemplati i valori economici degli *intangibile assets* che, nel caso di specie, sono unicamente rappresentati dalla concessione marittima demaniale ubicata in località Giammoro del Comune di Pace del Mela (Me).

## 7. Descrizione dettagliata dei beni materiali e immateriali

Prima di procedere alla stima, il ctu ritiene utile descrivere gli asset che compongono l'azienda:

- a) capannone industriale al fig. 2, p.la 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela (Me);
- b) capannoni industriali dismessi al fig. 2, p.la 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela (Me);
- c) quota di 4/6 di un piccolo fabbricato rurale al fig. 2, p.la 188 comune di Pace del Mela (Me);
- d) terreno dell'estensione di circa 490 mq al fig. 2, p.la 189 nel comune di Pace del Mela (Me);
- e) terreno dell'estensione complessiva di circa 9.675,00 mq al fig. 1, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 nel comune di San Pier Niceto (Me);
- f) concessione demaniale marittima su di una superficie di mq. 3.160,66 in Pace del Mela (Me);
- g) imbarcazioni in costruzione (semilavorati) tipo *Abacus Marine 70* e *Abacus Marine 62*;
- h) magazzino dei materiali di costruzione e accessori;
- i) macchinari ed attrezzature industriali;
- l) arredo e macchine da ufficio;
- m) stampi di imbarcazioni;
- n) imbarcazioni in pessimo stato conservativo;
- o) rifiuti di lavorazione.

Per gli immobili, oltre alla descrizione dettagliata dei vari ambienti e delle aree esterne di pertinenza, si richiameranno le informazioni relative agli atti di provenienza del compendio e quelle riguardanti le licenze e le diverse autorizzazioni del Comune di Pace del Mela (Me) e San Pier Nicotò (Me) con le quali sono state assentite le costruzioni.

Si rileva che il rispetto delle normative è stato accertato per i cespiti che sono stati visionati e non per quelli per i quali non è stato possibile l'accesso. Si rappresenta inoltre che non sono state condotte analisi geologiche, analisi ambientali e la caratterizzazione dei terreni di pertinenza dei capannoni. Non sono state inoltre condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale dei manufatti, né sono state eseguite analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione. I dati riportati nel presente elaborato sono pertanto accertati salvo vizi occulti non riscontrabili in sede di sopralluogo.

**a) Capannone industriale al fg. 2, p.lla 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela (Me)**  
**Caratteristiche e consistenze**

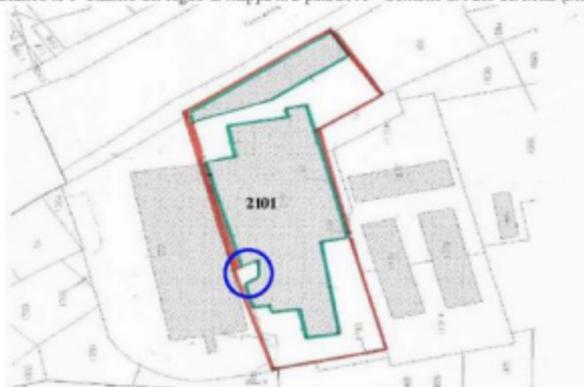
Il capannone industriale individuato al fg. 2, p.lla 2101, sub. 3 del NCEU del Comune di Pace del Mela (Me) è ubicato nella zona industriale di Giammoro. Provenendo da Messina, il sito è raggiungibile imboccando l'autostrada A20 Messina-Palermo fino all'uscita Milazzo-Isole Eolie e proseguendo per la zona industriale di Giammoro in direzione di Via Giorgio Amendola. In alternativa, dopo aver percorso l'autostrada A20, è possibile immettersi sulla Strada Statale 113 prendendo l'uscita Villafranca Tirrena o quella successiva di Rometta e, superate le frazioni di Spadafora, Venetico Marina e Fondachello, proseguendo fino alla zona industriale di Giammoro. Per una immediata visualizzazione grafica dell'intero compendio è stato riprodotto di seguito un rilievo aereo dell'area d'interesse. Con linea continua di colore rosso è possibile individuare la posizione del capannone industriale principale e la disposizione dei manufatti realizzati in tempi successivi a confine con l'argine torrente Muto. Con linea tratteggiata di colore blue è invece delimitata l'area esterna di pertinenza.

Più in basso si riporta invece lo stralcio di mappa del fg. 2. E' stata indicata con colore verde la superficie del capannone principale e quella dei vani accessori realizzati in momenti successivi. Con linea continua di colore rosso è invece delimitata l'area esterna di pertinenza annessa al fabbricato. Il capannone confina a nord con la particella 577 dello stesso foglio, ad ovest con la strada pubblica riportata alle particelle 1288 e 1793, a sud con la particella 1131 e 1133 (graffate) stessa ditta e con le particelle 121, 122, 127 e 681; ad est con il torrente Muto. Il capannone è individuato al Nuovo Catasto Economico Urbano del Comune di Pace del Mela (Me) al Fg. 2, p.lla 2101, sub 3, piano T-1-2, cat. D/1, rendita catastale 33.302,00 euro (cfr. visura catastale allegato n. 4).

Foto n.1- Ortofoto del capannone industriale con area esterna - NCEU Pace del Mela (Me) fig. 2, p.lla 2101, sub 3



Grafico n. 1- Stralcio del foglio di mappa n. 2 p.la 2101 - Comune di Pace del Mela (Me)



Il fabbricato risulta correttamente inserito in mappa. Dalle indagini catastali si rileva però che una porzione di superficie pari a circa 35 mq, posta al confine meridionale e derivante dalla soppressione delle particelle 635 (mq 20), 1798 (6 mq) e 1797 (9 mq), risulta erroneamente annessa al lotto individuato alla p.lla 577 (cfr. piccola porzione indicata con cerchio di colore blue).

Dalle indagini condotte sulla scorta della documentazione disponibile le particelle 635, 1797 e 1798 risultano essere state acquistate dalla Ideasud società cooperativa a r.l., poi divenuta Abacus Marine, con atto rep. 184 del 29/01/1991 insieme ad altri terreni che successivamente hanno generato il mappale 2101. Inoltre, su di una zona a sud del lotto di interesse, rappresentata in mappa come area esterna, non risulta individuata una porzione di una più ampia tettoia di collegamento con il fabbricato adiacente, riportato alla particella 577. All'esito di quanto emerso in sede di indagine documentale si rende dunque necessaria la presentazione di una pratica PRGEO per l'aggiornamento della mappa terreni.

Presso l'Ufficio Provinciale di Messina dell'Agenzia delle Entrate è stata recuperata l'ultima planimetria depositata che per immediata rappresentazione si propone nel grafico che segue (graf. n. 2). In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata l'esatta corrispondenza tra la planimetria e il reale stato dei luoghi. Si rilevano in sostanza delle diverse distribuzioni degli spazi interni al piano terra del capannone principale e nel manufatto realizzato a ridosso dell'argine del torrente Muto.

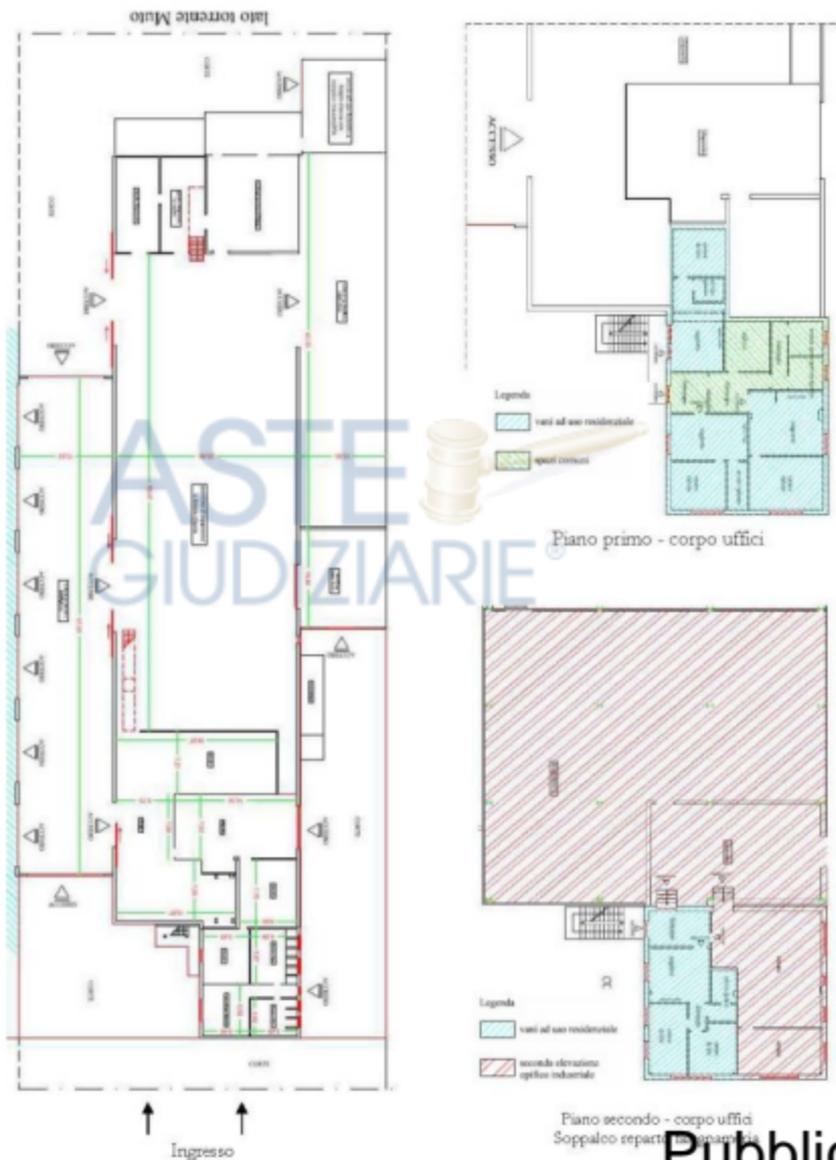
Altre difformità si riscontrano al primo piano della porzione del fabbricato prospiciente la via Giorgio Amendola, dove sono ubicati alcuni vani destinati ad appartamenti residenziali, e al secondo piano della stessa palazzina dove sono disposti altri appartamenti e alcuni depositi di materiale vario. Si segnala che, pur trattandosi di mera diversa disposizione interna degli ambienti, al fine di far corrispondere lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, ottemperando così a quanto previsto dall'articolo 19 del Decreto legge 78/2010 e dalla circolare n. 2/2010 emanata dall'Agenzia delle Entrate, è necessario procedere alla rettifica della visura planimetrica presentando presso l'Ufficio Provinciale di Messina il modello DOCFA per l'accatastamento della nuova disposizione degli spazi. Ad ogni modo, per immediato riscontro, nel grafico n. 3 che segue si riportano le planimetrie ricostruite in cui sono facilmente individuabili le difformità riscontrate rispetto alla planimetria depositata al Catasto.

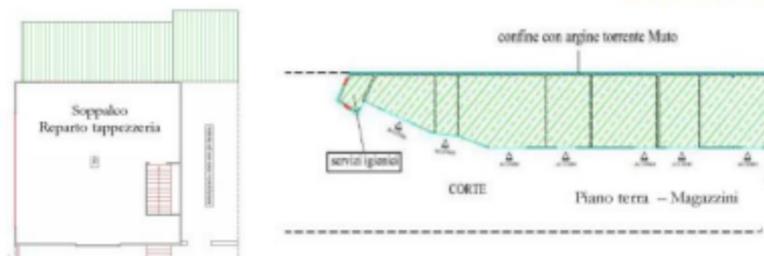
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Grafico n. 2 - Planimetria disponibile al Catasto



Grafico n. 3 - Planimetria dello stato dei luoghi al piano terra, primo e secondo piano





Nel grafico rappresentativo del primo piano della porzione di fabbricato prospiciente la via Giorgio Amendola sono stati distinti con diversa colorazione e tratteggio i vani ad uso abitativo e gli spazi ad uso comune. Infine al secondo piano si distinguono gli ambienti ad uso abitativo e l'elevazione interna del capannone.

a.1) *Descrizione degli ambienti del capannone industriale fig. 2, p.lla 2101, sub 3 in Pace del Mela (Me)*  
*Consistenza e caratteristiche*

Il capannone principale e l'adiacente palazzina a tre elevazione fuori terra sono stati realizzati in struttura di acciaio e moduli in cemento prefabbricato. La copertura del capannone principale presenta travi reticolari in acciaio e sovrapposto manto di copertura. La palazzina a tre elevazioni fuori terra ha invece una copertura piana accessibile solo ai fini manutentivi dalla scala esterna in acciaio che dispone anche al primo e secondo piano.

Superato il cancello d'ingresso posto sulla via Giorgio Amendola (foto n. 1) si accede al piazzale disposto ad ovest ed a sud del capannone (foto n. 2). Dalla corte esterna pavimentata di circa 1.200 mq è facilmente individuabile il capannone oggetto di stima. Il manufatto consta di un corpo di fabbrica che, per il tramite di una tettoia chiusa a doppia altezza, confina in continuità con il capannone non oggetto di stima riportato al Catasto al fig. 2, p.lla 577 (foto n. 3) e da una palazzina a tre piani fuori terra, accessibile per il tramite di una scala esterna (foto n. 4) adibita ad uffici ed in parte a depositi. Questo corpo di fabbrica dispone anche sul fronte a sud del capannone fino all'area dedicata alla produzione (foto n. 5). Su questo lato, per il tramite di un portoncino in ferro (foto n. 6), è possibile accedere ai servizi igienici e agli spogliatoi disposti sia a sinistra che a destra dell'ampio vano (foto n. 7). Complessivamente gli ambienti misurano una superficie utile di circa 49,00 mq. Più all'interno si rileva un altro vano destinato a deposito (foto n. 8) che misura, insieme al corridoio di accesso, circa 54,00 mq. Le superfici, attualmente in stato di abbandono, presentano mediocri condizioni manutentive.

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



Foto n. 7 – Servizi igienici del capannone



Foto n. 8 – Vano deposito sul lato a sud del capannone



Percorrendo la corte sul fronte a sud del capannone, sulla sinistra si rileva un portone a soffietto (foto n. 9) che consente l'accesso ad un'ampia area utilizzata come deposito della superficie utile di circa 191 mq (foto n. 10), l'area comunica con un altro ambiente, utilizzato come reparto macchinazione, accessibile anche sul lato a nord del capannone.

Proseguendo invece sempre sulla corte a sud, a sinistra a ridosso del capannone, sono collocati prima l'impianto di aspirazione e raccolta dei trucioli derivanti dalla lavorazione della falegnameria (foto n. 11) e, subito dopo, l'impianto di aspirazione dello stirene derivante dal processo di laminazione della vetroresina (foto n.12). Accanto a quest'ultimo è disposto un grande cancello in ferro (foto 13) che dispone ad un'altro deposito dell'altezza di circa 7,00 metri e della superficie utile di circa 114,00 mq (foto n. 14).

Foto n. 9 – Portone di accesso all'area depositi



Foto n. 10 – area deposito

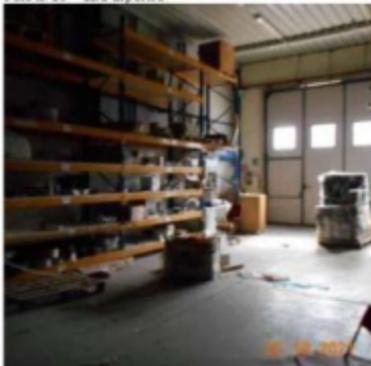


Foto n.11 – Impianto di aspirazione e raccolta trucioli



Foto n. 12 – Impianto di aspirazione esteso (laminazioni vto)



Foto n. 13 – Postone di accesso al deposito a doppia altezza



Foto n. 14 – Deposito a doppia altezza



Sul lato a nord del capannone, si rileva la presenza di una tettoia della superficie complessiva di circa mq 623 (foto n. 15). La struttura coprente è posta a confine con l'altro opificio industriale riportato al fig. 2, pila 577 non oggetto di stima in quanto intestato alla Mercantile Leasing spa, successivamente assorbita dalla Banca Italease, struttura attualmente in capo al Banco BPM spa. Subito sulla destra si accede, per il tramite di un'ampia apertura (foto n. 16), al reparto macchinazione (foto n. 17), ambiente che forma un tutt'uno con il magazzino dei pannelli in legno marino (foto n. 18). I due ambienti misurano una superficie complessiva di circa 282 mq e presentano un'altezza di circa 6 metri lineari. Proseguendo nel corridoio coperto dalla tettoia, un grande varco posto sulla destra consente l'accesso all'area dedicata alla messa in opera della vetroresina (foto n. 19). Si tratta della più estesa superficie del capannone oggetto di stima, misurata in circa 1.153 mq e altezza di circa 11,75 metri lineari. All'interno dell'area è montato un carroponete della portata di 5+5 tonnellate, della larghezza di circa 21,00 metri (foto n. 20). L'angolo di rotazione della movimentazione lungo tutta la lunghezza del capannone (circa 55,00 metri).

Foto n. 15 – Tettica a confine con altro capannone



Foto n. 16 – Vano di accesso al reparto macchinazione



Foto n. 17 – Riparto macchinazione



Foto n. 18 – Magazzino dei pannelli in legno massiccio



Foto n. 19 – Riparto per la laminazione della vetroresina



Foto n. 20 – Carroponte da 5+5 tonnellate



All'interno dell'area dedicata alla lavorazione della vetroresina, una apertura collocata alla fine sulla destra (foto n. 21) dispone ad un'altra ampia superficie di circa 520 mq utilizzata come altra area di lavorazione (foto n. 22). Al centro, invece, sono disposte le aree dedicate alla verniciatura delle imbarcazioni della superficie di circa 138 mq (foto n. 23) e più all'interno il reparto per la lavorazione dell'alluminio (foto n. 24) e dell'acciaio (foto n. 25), ambienti tra loro comunicanti che misurano rispettivamente una superficie utile di circa 55 mq e 105 mq. Sempre al piano terra, a sinistra rispetto al reparto verniciatura, sono inoltre disposti altri ambienti comunicanti destinati a magazzino per lo stoccaggio dei mobili la cui superficie utile complessiva è pari a circa 95 mq (foto n. 26 e 27). In adiacenza ai magazzini descritti, attraverso una scala in ferro (foto n. 28), si accede ad un soppalco dove è allestito il reparto tappezzeria (foto n. 29 e 30). Il reparto dispone a sud con affaccio sulla corte esterna e ad est su di una porzione di tettoia che funge da copertura ad un ambiente della superficie di circa 75 mq destinata ad officina meccanica (foto n. 31). Questa superficie è accessibile dalla corte esterna ad est del capannone, area pavimentata della superficie complessiva di ulteriori 1.050 mq circa (foto n. 32).

Foto n. 21 – vano di accesso a destra del reparto laminazione



Foto n. 22 – Altra area di lavorazione



Foto n. 23 – Area verniciatura



Foto n. 24 – Area lavorazione alluminio



Foto n. 25 – Area lavorazione acciaio



Foto n. 26 – Magazzino stoccaggio mobili



Foto n. 27 – Altro magazzino per lo stoccaggio dei mobili



Foto n. 28 – Scala di accesso al reparto tappezzeria

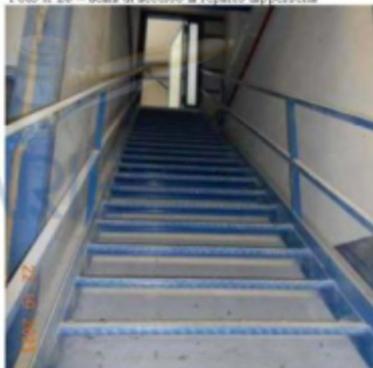


Foto n. 29 – Reparto tappezzeria con affaccio a sud sulla corte

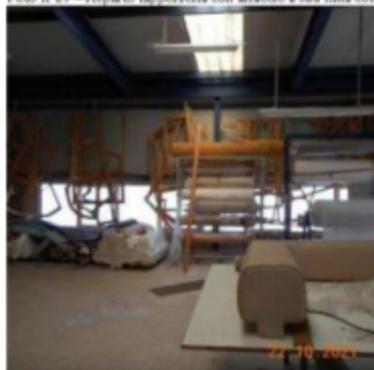


Foto n. 30 – Reparto tappezzeria con affaccio ad est



Foto n. 31 – Officina meccanica al piano terra



Foto n. 32 – Corte esterna disposta ad est del capannone



Foto n. 33 – Falegnameria sul secondo soppalco



Foto n. 34 – Depositi del reparto falegnameria



All'interno dell'area di lavorazione della vetroresina una scala in ferro consente di giungere ad un secondo soppalco disposto sulla parte opposta rispetto a quello dove è ubicato il reparto tappezzeria. Questa seconda elevazione, destinata alla falegnameria dell'azienda (foto n. 33), si estende per una superficie di circa 570 mq comprendendo anche alcuni depositi di materiale in legno e arredi incompleti per imbarcazioni (foto n. 34). I depositi confinano con alcuni ambienti ad uso residenziale disposti al secondo piano della palazzina a tre elevazioni fuori terra, accessibili mediante scala esterna in ferro (foto n. 35). Il piccolo appartamento composto da soggiorno e da due camere da letto oltre disimpegno e servizio igienico misura circa 70 mq (foto n. 36). Al primo piano della palazzina a tre elevazioni si è preso atto della presenza di ulteriori tre unità immobiliari ad uso abitativo, costituiti ciascuno da soggiorno, camera da letto e servizio igienico (un solo appartamento ha il vano bagno su area comune) la cui superficie utile è stata misurata in complessivi 125 mq (alle foto n. 37, 38 e 39 si riportano i rilievi di alcuni ambienti ispezionati). Sullo stesso piano sono presenti alcune parti comuni e disimpegni di accesso agli appartamenti nonché un piccolo vano archivio (foto n. 40) per una superficie complessiva di circa 100 mq.

Foto n. 35 – Scala esterna in ferro (palazzina a tre piani)



Foto n. 36 – Interni dell'appartamento (2° piano palazzina)



n. 37 – Vano soggiorno appartamento 1° piano (palazzina)



Foto n. 38 – Altro soggiorno appartamento 1° piano



n. 39 – Altro soggiorno appartamento 1° piano



Foto n. 40 – Archivio palazzina al 1° piano



Su di una porzione della corte esterna sul fronte ad est, a confine con l'argine del torrente Muto, è stato realizzato un corpo di fabbrica diviso in sette diversi ambienti oltre servizi igienici. Tra queste unità immobiliari si annoverano il magazzino dell'acciaio (foto n. 41), alcuni depositi per lo stoccaggio di materiale vario (foto n. 42 e 43), l'officina meccanica (foto n. 44) e il reparto lucidatura. L'intero corpo di fabbrica misura una superficie utile complessiva di circa 614 mq e presenta un'altezza di circa 5 metri, a meno del servizio igienico che misura un'altezza di 3,30 m.

Foto n. 41 – Magazzino dell'acciaio



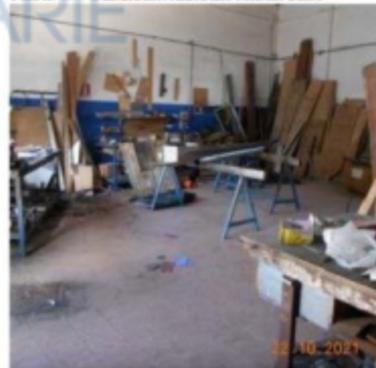
Foto n. 42 – Deposito corpo di fabbrica lato torrente Muto



Foto n. 43 – Altro deposito lato torrente Muto



Foto n. 44 – Officina meccanica lato torrente Muto



A completamento di quanto descritto si rappresenta che il compendio industriale è allo stato privo della fornitura di energia elettrica. In occasione del sopralluogo non è stato pertanto possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico, antincendio, idraulico, di sorveglianza, ecc. di cui se ne prescrive la verifica preventiva ai sensi delle vigenti normative. In occasione del sopralluogo non sono state inoltre fornite le certificazioni degli impianti. Dalla documentazione trasmessa dalla Curatela non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione al fine di verificarne la conformità e la validità.

CONSISTENZE

Il calcolo della **Superficie Utile (o calpestabile)**, ovvero la superficie dell'unità immobiliare al netto dei muri interni, pilastri e perimetrali, e della **Superficie Commerciale**, è calcolata sui criteri di computo di seguito riportati:

- dalla norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio":

*Per il computo della superficie commerciale, è necessario considerare:*

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, bucoce);

- dal Manuale della Banca Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (Ag. Entrate)

*La Superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini e di servizio (cantine, posti auto, etc.).*

Nella tabella che segue si riepilogano le consistenze in mq dei vari ambienti

Capannone al fig. 2 p.la 2101 Pace del Mela (Me)	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione di la superficie	Superficie omogeneizzata (mq)	Altezza (m)
<i>Piano terra</i>				
Seroti igienici + spogliatoi	49	1	49	3,4
Deposito + corridoio	54	1	54	3,4
Deposito a doppia altezza	114	1	114	7
Deposito accesso a sud	191	1	191	6
Reparto macchinazione + magazzino pannelli	282	1	282	6
Tettoia a confine con capannone fig. 2 p.la 577	730	1	730	10
Reparto vettura	1153	1	1153	11,75
Altra area deposito	520	1	520	7,5
Area Verniciatura	138	1	138	6
Area Lavorazione metallo e acciaio	160	1	160	6
Magazzini stoccaggio mobile	95	1	95	6
Ufficio meccanica	75	1	75	6
<i>Totale piano terra</i>	3561		3561	
Reparto tappezzeria (soppalco)	135	0,5	67,5	4,5
Reparto falegnameria (soppalco)	570	0,5	285	4,5
Corpo di fabbrica lato torrente Muto	614	1	614	5
Area esterna	2250	0,1	225	—
<i>Primo Piano palazzina a tre piani</i>				
n. 3 appartamenti	125	1	125	2,8
spazi comuni e archivio	52	1	52	2,8
<i>Secondo Piano palazzina a tre piani</i>				
Appartamento	70	1	70	2,8
<b>Totale superficie ragguagliata</b>	<b>4999,5</b>			

Per ragguagliare la superficie dei vari ambienti esaminati si è fatto riferimento ai criteri indicati nel D.P.R. 138/98 (Regolamento per la determinazione della superficie catastale dell'Agenzia delle Entrate). Si ritiene che il primo e il secondo piano della palazzina a tre piani fuori terra debbano essere considerati quali superfici principali e dunque accomunati, come tipologia e caratteristiche, a quella del piano terra del capannone (è stato dunque inserito come ragguaglio il valore pari ad 1). Lo stesso discorso vale per gli ambienti accessori del capannone (depositi, officina, ecc.). Si è scelto invece di ragguagliare al 50% la superficie dei soppalchi attualmente adibiti, uno al reparto falegnameria, l'altro al reparto tappezzeria entrambi con accesso dall'area principale del capannone. La superficie dell'area esterna scoperta esclusiva è stata invece ragguagliata al 10% come previsto dal regolamento.

*a.2) Licenze edilizie e autorizzazioni alla costruzione del capannone industriale fig. 2, p.lla 2101, sub 3 in Pace del Mela (Me)*

Nel seguito vengono cronologicamente riportate le concessioni edilizie e le autorizzazioni emesse dal Comune di Pace del Mela (Me) per la costruzione del capannone oggetto di stima:

- in data 14.08.1992 alla società cooperativa Ideal Sud a r.l. veniva rilasciata la concessione edilizia n. 57/1991 per la realizzazione di un capannone industriale da adibire a stabilimento di produzione di manufatti per la segnaletica stradale, attualmente identificabile nella porzione di fabbricato a tre elevazioni fuori terra sul fronte della via Giorgio Amendola e nell'opificio con maggiore estensione per la lavorazione della vetroresina di cui una parte ad una elevazione e l'altra a due elevazioni fuori terra (cfr. punto 4 dell'allegato n. 5);
- in data 27.08.2003 a seguito di richiesta della società cooperativa Ideal Sud a r.l. veniva concessa l'autorizzazione edilizia n. 45/2003 per la realizzazione di due tettoie in struttura prefabbricata metallica costituita da montanti e travi in profili in acciaio di tipo HE e IPE, una della dimensione 11,00 ml x 10,45 ml per la copertura per il riparo dei serbatoi e delle pompe dell'impianto antincendio sul fronte ad est alla fine del capannone originario, l'altra della dimensione 8,00 ml x 10,00 ml, a confine con l'argine del torrente Muto, per il riparo della cabina di verniciatura (cfr. rispettivamente tettoia A e tettoia B della relazione e dei grafici contenuti nella cartella al punto 6 dell'allegato n. 5);
- in data 24.12.2003 sempre alla società cooperativa Ideal Sud a r.l. veniva rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 65/2003 per la realizzazione di una nuova tettoia, della dimensione di 44,72 ml x 9,50 ml, finalizzata al ricovero dei mezzi meccanici e al riparo degli impianti tecnologici, questa ultima da costruire a ridosso del confine con i capannoni attualmente dismessi al fig. 2, p.lle 1076 e graffate (cfr. autorizzazione e grafici al punto 7 dell'allegato n. 5);
- con l'autorizzazione n. 48/2004 rilasciata in data 29.06.2004 il Comune di Pace del Mela (Me) concedeva alla Abacus Marine s.c. a r.l. la possibilità di realizzare una recinzione da realizzare su

fronte della via Giorgio Amendola e sul confine con la particella 577 del fog. 2 come rappresentato nel grafico allegato agli atti autorizzativi (cfr. punto n.8 dell'allegato n. 5),

- in data 17.11.2005 veniva rilasciata alla Abacus Marine spa l'autorizzazione edilizia n. 65/05 (cfr. punto n. 9 dell'allegato n. 5) con la quale il Comune di Pace del Mela concedeva la possibilità di realizzare una tettoia aperta con struttura prefabbricata in acciaio da destinare a parcheggio degli automezzi tra il capannone al Catasto urbano al fig. 2, p.lla 2101 e quello attualmente identificato alla particella n. 577 dello stesso foglio, alienato dalla società Abacus Marine in data 02.04.2007 in favore della Mercantile Leasing spa con atto del Notaio Tullio Forte in Napoli, rep. 21255, racc. 7342, registrato presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 17.04.2007 al n. 1841. Dalle planimetrie allegata al contratto di vendita, richiamate alle lettere B, C e D, non si rileva la tettoia di cui è questione (cfr. atto all'allegato n. 6). La stessa è invece riportata nella planimetria del capannone ivi descritto. Tale area si può pertanto far rientrare, salvo errore, nel computo della superficie utile da stimare,

- in data 28.08.2006 con l'autorizzazione edilizia n. 48/2006 la Abacus Marine srl realizzava una recinzione su due fondi, uno dei quali - quello indicato con la particella 190 poi soppressa - rientra nel compendio oggetto di stima. Si tratta in particolare di parte della recinzione oggi presente al confine con l'argine del torrente Muto e con proprietà aliena (cfr. i grafici della relazione al punto 10 dell'allegato n. 5),

- in data 03.05.2007 la Abacus Marine spa ottiene dal Comune di Pace del Mela (Me) l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 27/2007, ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85 (art. 36 D.P.R. 380/01) per aver realizzato quattro tettoie (nell'autorizzazione due di queste vengono definite come manufatti a semplice elevazione f.t.), di cui una per circa 216 mq quale prolungamento delle tettoie precedentemente costruite sul capannone principale rispettivamente con l'autorizzazione edilizia 45/2003 e con la 65/2003 (cfr. tettoia A del grafico del punto 11 dell'allegato n. 5), un'altra di forma irregolare di complessivi mq 206 circa a ridosso dell'argine con il torrente Muto (cfr. tettoia B del grafico del punto 11 dell'allegato n. 5). Un'altra tettoia di circa 91 mq veniva realizzata a protezione dei filtri dell'impianto di verniciatura, posizionata perpendicolarmente alla tettoia A e in continuità del capannone originario (cfr. tettoia C dello stesso grafico) e, infine, una tettoia di circa 323 mq quale prolungamento di quella già realizzata con la A.E. 65/05 tra i due capannoni (cfr. tettoia D dello stesso grafico),

- con l'autorizzazione edilizia 43/07 del 05.06.2007 il Comune di Pace del Mela (Me) consentiva alla società di installare n. 4 bandiere/stendardi raffiguranti il logo aziendale, la bandiera italiana, la bandiera della comunità europea e la bandiera della Regione Sicilia (cfr. documentazione al punto 12 dell'allegato n. 5),

- in data 11.06.2007 con l'autorizzazione edilizia n. 45/2007 veniva concessa la realizzazione di due portoni con chiusura a libretto, uno da realizzare all'ingresso della tettoia costruita con l'A.E. n. 65/05 (quello rappresentato nella foto n. 3 della descrizione del capannone), l'altro sul retro della

tettoia realizzata con l'A.E. in sanatoria n. 27/07 come prolungamento della precedente (cfr. relazione e elaborati grafici al punto 14 dell'allegato n. 5);

- con l'autorizzazione n. 54/07 rilasciata dal Comune di Pace del Mela (Me) in data 31.07.2007 veniva concessa, in aderenza al fabbricato ad una elevazione già esistente e posto a confine con il torrente Muto, la realizzazione di un manufatto in struttura prefabbricata in acciaio amovibile da adibire a riparo degli impianti tecnologici e di un servizio igienico e antibagno di circa 17 mq (cfr. relazione e grafici al punto n. 15 dell'allegato n.5);

- in data 10.10.2007 con l'autorizzazione edilizia n. 63/07 rilasciata in data 10.10.2007 veniva concessa la realizzazione di due capannoni retrattili a semplice elevazione f.t. da adibire a protezione temporanea di elementi in preassemblaggio e disposti sull'area di pertinenza dei capannoni in disuso, come da documentazione e elaborati grafici al punto 16 allegato n. 5;

- con la pratica edilizia n. 45/08 dell'11.12.2008 sono stati infine sanati alcuni abusi che l'Ufficio Tecnico di Pace del Mela (Me) aveva individuato in data 24.07.2008 a seguito di un sopralluogo nel sito industriale. In particolare venivano riscontrare le seguenti difformità

a) rispetto a quanto prevedeva la autorizzazione edilizia n. 27/07 del 03.05.2207, non provvedendo allo smontaggio delle pareti perimetrali dei vari manufatti, in modo da renderli riconducibili a semplici tettoie, ma mantenendo la chiusura mediante porte di accesso;

b) con riferimento all'autorizzazione n. 54/07 del 31.07.2007, veniva accertato che la Abacus Marine realizzava in difformità il corpo destinato a servizi igienici in quanto veniva costruito con una struttura fissa di muratura con solaio in latero cemento mentre in progetto era prevista una struttura amovibile appoggiata semplicemente alla pavimentazione. Stesso discorso per il vano destinato a locale impianti tecnologici, previsto come struttura amovibile, che veniva invece realizzato in struttura in ferro; la copertura, prevista da telo in PVC, che veniva realizzata in struttura di ferro completata con l'apposizione di pannelli coibentati. In ultimo si rilevava variata la destinazione d'uso da vano per impianti tecnologici a deposito di materiale di utilizzo esclusivo dell'azienda;

c) in merito all'autorizzazione edilizia n. 63/07 del 10.10.2007 veniva accertato che la ditta proprietaria, pur avendo realizzato un capannone retrattile in conformità al progetto assentito, non l'aveva destinato a struttura di preassemblaggio ma a deposito di materiale;

d) in totale assenza di autorizzazione, veniva realizzata una tettoia in struttura di cemento armato prospiciente il locale uffici, avente le dimensioni ml 7,95 x ml 2,00 e altezza di circa ml 2,50.

Al punto n. 18 dell'allegato n. 5 è disponibile la documentazione a supporto di quanto rappresentato unitamente agli elaborati grafici nonché all'evidenza delle obblazioni corrisposte in data 24.03.2009 per complessivi euro 12.993,00 ai sensi dell'art. 13 della Legge 28.02.1985 n. 47.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

a.3) *Atti di provenienza del capannone industriale fg. 2, p.lla 2101, sub 3 in Pace del Mela (Me)*

L'edificio è stato realizzato su parte del terreno acquistato in data 29.1.1991 dalla IDEASUD società cooperativa a r.l. con atto di cessione di suolo a scopo industriale ai rogiti del notaio L. CALOGERO da S. Lucia del mela, repertorio 184, trascritto il 12.2.1991 ai nn. 4994/4341. In data 09.12.2003 con atto del notaio EGLE ACONE in Napoli rep. 33455, racc. 3473, registrato in Napoli il 16.12.2003, la Ideasud piccola società cooperativa a r. l. cambiava denominazione sociale in ABACUS MARINE piccola società cooperativa a r.l. (cfr. l'atto all'allegato n.7).

**b) Capannoni industriali dismessi al fg. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela (Me) - Caratteristiche e consistenze**

I capannoni, allo stato in pessimo stato di conservazione, sono inseriti in un lotto adiacente a quello precedentemente descritto. Per una immediata visualizzazione grafica dell'intero compendio si riporta di seguito il rilievo aereo dell'area d'interesse. Con linea continua di colore rosso sono indicate le sagome dei tre capannoni originari e con colore verde il capannone retrattile e la cabina di verniciatura realizzati in epoca successiva. Con linea tratteggiata di colore blue è invece delimitata l'area esterna di pertinenza.

Foto n.45- Ortofoto dei capannoni con area esterna - NCEUPace del Mela (Me) fg.2, p.lle 1076, 1077, 1131,1132, 1133

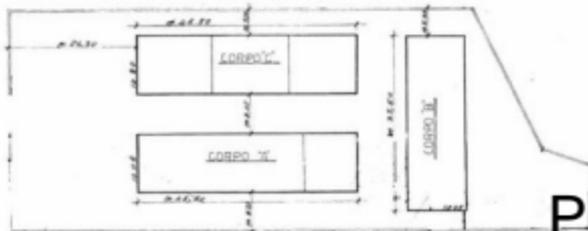


Più in basso si riporta invece lo stralcio di mappa del fig. 2. E' stata indicata con colore verde la superficie dei capannoni originari. Con linea continua di colore arancione è invece delimitata l'area esterna di pertinenza annessa ai fabbricati. Si segnala che nell'estratto di mappa non sono riportate le sagome del capannone retrattile e la cabina di verniciatura. Il lotto confina a nord con la particella 2101, 122 e 127 dello stesso foglio, ad ovest con la strada pubblica, a sud con la particella 2366 e 1628; ad est con le particelle 121 e 1628. I capannoni sono individuati al Nuovo Catasto Economico Urbano del Comune di Pace del Mela (Me) al Fig. 2, p.lla 1076, con graffate le particelle 1077, 1131, 1132 e 1133, piano T, cat. D/1, rendita catastale 14.150,98 euro (cfr. visura catastale allegato n. 4). Presso l'Ufficio Provinciale di Messina dell'Agenzia delle Entrate non risulta disponibile la planimetria dei cespiti, perciò al grafico n. 5 viene proposta la planimetria del progetto originario. In occasione del sopralluogo si è preso atto che i fabbricati sono stati realizzati in calcestruzzo armato con esterni in muratura e copertura a forma di arco di cerchio e telaio in travi Ipe 160, tipica dei capannoni industriali. Si rilevano tiranti in acciaio alle murature di tamponatura che fanno ipotizzare un già pregresso stato di precaria staticità. Sulle tamponature sono presenti dei grossi vani luce per l'aerazione e l'illuminazione esterna degli ambienti. Si rilevano inoltre tubazioni di impianti oramai in disuso.

Grafico n. 4 - Stralcio del foglio di mappa n. 2 p.la 1076 - Comune di Pace del Mela (Me)



Grafico n. 5 - Planimetria del progetto originario dei capannoni



b.1) *Descrizione degli ambienti dei capannoni industriali di cui al fig. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela (Me);*  
*Consistenza e caratteristiche*

Il lotto oggetto di stima è accessibile dalla via Giorgio Amendola superata la grande cancellata in ferro disposta subito dopo quella del capannone riportata al fig. 2, p.lla 2101, sub 3 (foto n. 45). La corte di pertinenza si estende al centro (foto n. 46), a sinistra (foto n. 47) e a destra (foto n. 48) dei primi due capannoni disposti in senso longitudinale rispetto all'ingresso e prosegue anche sul retro dei manufatti. La superficie utile della corte esterna riportata al Catasto al fig. 2, p.lle 1131 e 1133, al netto dell'area occupata dal capannone retrattile e dalla cabina di verniciatura, è stata misurata in circa 2.560 mq.

Foto n. 45 – Cancellata d'ingresso ai capannoni di cui



Foto n. 46 – Corte di pertinenza al centro del lotto



Foto n. 47 – Corte di pertinenza posta sulla sinistra del lotto



Foto n. 48 – Corte di pertinenza alla destra del lotto



Il primo capannone sulla destra rispetto all'ingresso (riportato sull'estratto di mappa alla particella 1076) consta di un fabbricato a doppia altezza della superficie complessiva di circa 548 mq (foto n. 49). L'altezza minima della copertura a botte è stata misurata in circa 4,90 metri, quella massima in circa 6,90 metri. L'altezza della superficie a maggiore elevazione è stata invece calcolata in circa 11 metri (foto n. 50). Sia gli interni che gli esterni del manufatto appaiono in forte stato di degrado. Si rilevano in particolare l'ossidazione dei ferri di armatura e il precario stato di conservazione delle strutture portanti (foto n. 51 e 52). Accanto al capannone è disposta una pesa industriale fuori uso (foto n. 53). Le aree esterne di pertinenza si presentano in completo stato di abbandono; in diverse zone sono stati notati rifiuti di lavorazione da smaltire (ferro, materiale plastico, legname vario, solventi, ecc.).

Foto n. 49 – Capannone al fig. 2, particella 1076



Foto n. 50 – Parte del capannone a maggiore elevazione



Foto n. 51 – Esterni del capannone alla particella 1076



Foto n. 52 – Interni del capannone alla particella 1076



Foto n. 53 – Pesa industriale fuori uso



Foto n. 54 – Capannone al fg. 2, p.la 1132 (graffata alla 1076)



Foto n. 55 – Degrado del capannone alla parte ella 1132



Foto n. 56 – Degrado dei fien di armatura



Foto n. 57 – Alte dismesse esterne al capannone p.la 1132



Foto n. 58 – Capannone al fg. 2 p.la 1077



Alla sinistra del capannone descritto si trova un altro fabbricato speculare che però non presenta doppia altezza. Il manufatto riportato al fig. 2, particella 1132 (graffata alla 1076), della superficie complessiva misurata in circa 555 mq, si presenta senza cancelli di protezione (foto n. 54) e anch'esso in avanzato stato di degrado sia esterno che interno (foto n. 55). Si rilevano anche in questo caso la mancanza di finestrate e il precario stato di ossidazione dei ferri di armatura (foto n. 56). Si è preso atto anche della presenza di diversi materiali di lavorazione e vecchie strutture da smaltire sulle aree esterne al capannone (foto n. 57). Proseguendo in direzione del torrente Muto si trova un terzo capannone della stessa fattura dei precedenti. Riportato al Catasto al fig. 2 p.lla 1077, è posto in linea perpendicolare rispetto ai due già descritti e misura una superficie utile di circa 428 mq (ft. n. 58). Gli interni presentano pessime condizioni manutentive (foto n. 59) con diffusi processi di ossidazione dei ferri di armatura della copertura a botte e sfarinamento degli intonaci di cui si evidenzia un dettaglio alla foto n. 60. Le strutture esterne, vetuste e malmesse, sono da riprendere in ogni loro parte con manutenzione di tipo straordinario (foto n. 61). Le aree di pertinenza si rilevano essere in completo stato di abbandono (foto n. 62).

Foto n. 59 – Degrado degli interni del capannone p.lla 1132



Foto n. 60 – Dettaglio degrado della copertura del capannone



Foto n. 61 – Esterni del capannone alla p.lla 1132



Foto n. 62 – Abbandono delle aree esterne di pertinenza



Incamminandosi lungo la corte esterna sul lato a nord rispetto ai capannoni descritti (foto n. 63), a confine con il lotto su cui ricade l'altro opificio riportato alla particella 2101, alla destra si rileva la presenza di un capannone retrattile in pvc della superficie di circa 350 mq e altezza massima di circa 7,5 metri (foto n. 64). La struttura, attualmente utilizzata come ricovero degli stampi di alcune imbarcazioni, appare in buono stato di conservazione sia esterna che interna (foto n. 65). In aderenza al capannone retrattile, sul fronte ad ovest, si registra la presenza di una cabina di verniciatura che presenta, quale porta d'ingresso, una saracinesca metallica (foto n. 66). Non è stato possibile accedere internamente alla struttura in quanto il tratto di corte esterna al manufatto si rilevava, in occasione del sopralluogo, impraticabile per la presenza di rovi e alte erbacce. Ad ogni modo la superficie utile si può ritenere pari a circa 200 mq.

Foto n. 63 – Corte esterna a confine con il lotto alla p.la 2101.



Foto n. 64 – Capannone retrattile in pvc



Foto n. 65 – Interno del capannone retrattile



Foto n. 66 – Capannone per la verniciatura



Si rileva che anche per questi capannoni non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico, antincendio, idraulico, ecc. di cui pertanto se ne prescrive la verifica ai sensi delle vigenti normative.



Si riportano nel seguito le pratiche edilizie che cronologicamente sono state assentite e/o valutate dal Comune di Pace del Mela (Me):

- in data 06.12.1973 con la licenza di costruzione n. 28 prot. 6314 il Comune di Pace del Mela concedeva alla ditta Pagani Ambrogio nato a Curnasco il 02.07.1915 il permesso di costruire un opificio industriale finalizzato alla lavorazione dei sottoprodotti della macellazione di carni, costituito da due manufatti, uno individuato con la lettera A delle dimensioni di 45,50 ml x 12,05 ml, l'altro, alla lettera B, delle dimensioni di 35,50 ml x 12,05 ml (cfr. punto 1 dell'allegato n. 5),
- con la licenza di costruzione n. 13 prot. 783 rilasciata in data 08.03.1975 la ditta Pagani provvedeva al completamento del complesso industriale per la lavorazione dei sottoprodotti della macellazione di carni, realizzando un terzo capannone delle dimensioni di 45,50 ml x 12,20 ml, indicato con la lettera C del grafico al punto 2 dell'allegato n. 5,
- con la concessione edilizia n. 28/1992 veniva rilasciata alla Mediterranea Grassi sd, che nelle more diventava proprietaria dello stabilimento industriale, la concessione edilizia per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria (cfr. punto 3. dell'allegato n. 5),
- in data 04.05.1995 con la autorizzazione edilizia n. 25/1995 la Mediterranea Grassi srl veniva autorizzata ad eseguire una apertura di secondo accesso alla corti di pertinenza dell'industria di trasformazione e macellazione carni, come da grafico unitamente agli atti disponibili al punto n. 5 dell'allegato n. 5,
- con la richiesta protocollata in data 03.05.2007 al numero 6886 la Abacus Marine sd presentava la richiesta di una concessione edilizia per la demolizione dei tre fabbricati descritti e la successiva costruzione di un unico capannone industriale della dimensione di 67,30 ml x 28,40 ml per una superficie complessiva 1.911 mq. Alla richiesta non seguiva l'autorizzazione formale del Comune di Pace del Mela che, nelle more, chiedeva all'azienda di produrre una integrazione documentale aderente alle prescrizioni in materia ambientale (D.M. Ambiente n. 468 del 18.09.2001, D. Lgs. del 03.04.2006, n. 152 "Codice dell'Ambiente", Decreto 11.08.2006 "Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse Nazionale dell'area industriale di Miazzo GU n. 256 del 03.11.2006, Decreto n. 308 del 28.11.2006 "Regolamento recante integrazioni al D.M. Ambiente n. 468 del 18.09.2001) nonché la conformità del progetto da parte dei VV.FF (cfr. la pratica edilizia n. 17.07 del 07.06.2007 al punto n. 13 dell'allegato n. 5). Seguiva dunque la redazione di un Piano di caratterizzazione che coinvolgeva sia l'area oggetto d'interesse (ex Mediterranea Grassi) che l'area "Abacus Marine" ovvero quella su cui attualmente insiste il capannone al fg. 2, particella 2101, sub. 3, atti trasmessi al Ministero dell'Ambiente con nota prot. n. 351/Enti u 53/09 del 30.07.2009 e acquisita dall'Ente ministeriale al prot. n. 16602/QdV/DI del 04.08.2009. Nella documentazione si legge che il Piano di caratterizzazione presentato poteva essere condiviso dal Ministero a condizione che fossero ottemperate una serie di specifiche prescrizioni ambientali. I dati in trasmessi dal Comune di Pace

del Mela (Me) non si riscontra, ad oggi, l'autorizzazione definitiva a realizzare il capannone progettato né documentazione comprovante la bonifica ambientale dell'area oggetto di stima, - con l'autorizzazione n. 74/2007 rilasciata in data 03.12.2007 veniva data la possibilità di procedere alla manutenzione straordinaria della recinzione del lotto in cui sono inseriti i capannoni dismessi (cfr. documentazione al punto n. 17 dell'allegato n. 5).

*b.3) Atti di provenienza dei capannoni industriali dismessi al fg. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela (Me)*

L'opificio in Pace del Mela, al fg. 2 mappale graffiato 1076-1077-1131-1132-1133, è stato acquistato dalla ABACUS MARINE Spa in data 2.11.2006 con atto di compravendita ai rogiti del notaio N. ARRIGO da Sant'Angelo di Brolo, repertorio 9981, racc. 1535 trascritto il 3.11.2006 ai nn. 46595/25799, dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina. Nell'atto si precisa che detto immobile era stato, a suo tempo, ceduto dal Consorzio alla ditta individuale PAGANI Ambrogio, nato a Treviolo Curnasco il 2 luglio 1915, con atto di vendita di suolo con vincolo di destinazione a scopo industriale in notar Carlo NIUTTA del 27.10.1973, trascritto il 3.11.1973 al n. 17716. Con atto di cessione di azienda in notar PUTORTI da Reggio Calabria del 29.12.1983, registrato a Reggio Calabria il 9.1.1984 al n. 171, trascritto il 20.1.1984 ai nr 2042/1804, PAGANI Ambrogio trasferiva alla società MEDITERRANEA GRASSI s.r.l. con sede in Reggio Calabria, p. I.V.A. 00740130802, la sua Azienda commerciale ivi compreso i beni immobili da questa posseduti (tra cui quello in oggetto). Successivamente il Consorzio per l'area di sviluppo industriale della Provincia di Messina, con determina del Direttore Generale n. 223 del 4.7.2006, revocava, ai sensi dell'art. 23 della legge Regionale 4.1.1984 n. 1, l'assegnazione dell'immobile in oggetto, pubblicando tale retrocessione presso la Conservatoria di Messina il 12.7.2006 con domanda di annotazione 29669/3907. Infine con determina n. 264 del 26.7.2006 il direttore generale del Consorzio assegnava quanto oggetto della retrocessione alla società ABACUS MARINE s.p.a. (all. to n. 7).

**c) quota di 4/6 del fabbricato rurale al fg. 2, p.lla 188 con annesso terreno di circa 490 mq al fg. 2, p.lla 189 nel comune di Pace del Mela (Me) - Caratteristiche e consistenze**

Il piccolo rudere, nella quota di 4/6, è raggiungibile percorrendo il tratto di stradina interpoderale a ridosso dell'argine del torrente Muto. La stradina è di difficile accesso data la vegetazione cresciuta spontaneamente. In basso si ripropone la foto aerea dell'area di interesse in cui con linea di colore rosso è indicato il fabbricato rurale con annessa la piccola corte di pertinenza e con colore blue il piccolo lotto di terreno adiacente. Con il tratteggio di colore bianco è invece rappresentato il tratto di stradina interpoderale da percorrere.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Grafico n. 6 – Ortofoto in cui ricade il fabbricato al fig. 2, p.lla 188 e il terreno alla part. 189 – Pace del Mela (Me)



Più in basso si propone invece lo stralcio del foglio di mappa da cui si rilevano i confini della proprietà. Il rudere con annesso l'appezzamento di terreno confina a nord con la particella 681 e con l'argine del torrente Muto, ad ovest con la particella 1984, a sud con le particelle 187 e 2355, ad est con l'argine del torrente Muto. Al Nuovo Catasto Terreni del comune di Pace del Mela il rudere è riportato al fig. 2, p.lla 188, fabbricato rurale, mq 89; l'appezzamento di terreno è invece identificato al fig. 2, p.lla 189, qualità vigneto, classe 2, mq 490, reddito agrario 2,28 euro. In occasione del sopralluogo è stato possibile realizzare pochi rilievi fotografici. Data l'inaccessibilità del luogo non è stato invece possibile realizzare rilievi metrici degli interni del piccolo fabbricato. Si tratta in sostanza di un manufatto in cemento armato di forma semirettangolare con copertura in parte dissetata (foto n. 67 e n. 68). Il terreno alla particella 189 appare invece in completo stato di abbandono.

Foto n. 67 – Fabbricato rurale al fig. 2, p.lla 188



Foto n. 68 – Fabbricato rurale dal fronte ad est





I cespiti di cui al fig. 2, p.lla 2101 (capannone principale), al fig. 2 p.lle 1076, 1077, 11321, 1132 e 1333 (capannoni dismessi) e al fig. 2 p.lle 188 e 189 (porzione di rudere con annesso appezzamento di terreno) ricadono urbanisticamente in distinte zone del P.R.G. Consortile ASI approvato con Decreto Dirigenziale n. 557 del 26.07.2002 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente di Palermo e con il successivo Decreto n. 910 del 31.10.2002 di approvazione delle modifiche e correzioni agli elaborati di piano in conformità ai decreti stessi e depositato presso il Comune di Pace del Mela (Me). In particolare una porzione della particella 2101 e per intero le particelle 188 e 189 ricadono in zona FS - Servizi Territoriali, disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali aree, ai sensi del DM 1444/68, è possibile realizzare strutture di interesse sociale e territoriale, impianti tecnologici comprensoriali, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e per il tempo libero. La restante parte della particella 2101 e per intero le particelle 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 ricadono invece in zona D2 - Ambiti di ristrutturazione, recupero, e riconversione, normata dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, aree che cioè sono state oggetto di interventi di industrializzazione in assenza di una specifica pianificazione, di interventi di grande industria dismessi, di interventi pianificati in situazione di emergenza con esiti di scarsa persistenza nel tempo e di interventi che hanno comportato situazioni di degrado ambientale. Nella zona D2 sono ammissibili piani esecutivi di azione pubblica, programmi di intervento coordinato di bonifica ambientale, nuova edificazione, ristrutturazioni, accorpamento di aree, servizi di zona e territoriali, attrezzature commerciali e direzionali, nonché parcheggi all'interno dei lotti edificabili ai sensi della legge n. 122/89 e successive modifiche e integrazioni. Sono ammessi anche interventi di verde di rispetto e sistemazione, con un minimo del 10% della superficie del lotto, oltre a quanto già previsto dall'applicazione delle norme di piano per verde di barriera. Nel grafico n. 8 si riporta lo stralcio del vigente Piano Regolatore dell'ASI del Comune di Pace del Mela (Me) in cui si individuano le aree di interesse.

Grafico n. 8 - Stralcio del vigente Piano Regolatore dell'ASI del Comune di Pace del Mela (Me)



ZONE PER PREDIAMENTI INDUSTRIALI		
D1	prediamenti nuovi	art. 20
D2	ambiti di ristrutturazione, recupero e riconversione	art. 20
SERVIZI TERRITORIALI		
FS	servizi territoriali	art. 25
FP	servizi pubblici	art. 26
FI	servizi industriali	art. 27

Le zone in cui urbanisticamente ricadono le aree di interesse sono inoltre interessate dalle seguenti norme:

- decreto Ministero dell'Ambiente n. 468 del 18.09.2001 e successive modifiche e integrazioni (*Programma nazionale di ripristino ambientale*);
- decreto L.vo 03.04.2006, n. 152 Codice dell'Ambiente;
- decreto 11.08.2006 – Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse Nazionale di Area Industriale di Milazzo (G.U. n. 256 del 03.11.2006);
- decreto del 28.11.2006 n. 308 – *Regolamento recante integrazioni al decreto Ministero dell'Ambiente n. 468 del 18.09.2001*

Le aree sono infine soggette alle norme del Piano Paesaggistico relativo all'ambito n. 9 adottato con delibera D.D.G. n. 8470 del 04.12.2009 approvato con D.A. n. 90 del 23.10.2019 (per i dettagli sugli aspetti urbanistici si veda la documentazione all'allegato n. 8).

**d) terreno dell'estensione complessiva di 9675 mq al fg. I, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 del NCT del comune di San Pier Niceto (Me)**  
**Caratteristiche e consistenze**

La Abacus Marine srl risulta titolare di un lotto di terreno nella zona industriale di San Pier Niceto (Me) che dispone direttamente allo zona demaniale e allo specchio di mare contiguo. I terreni sono posizionati nelle immediate vicinanze (circa 500 metri) dai capannoni descritti ai punti a) e b) e nel momento in cui si scrive risultano in stato di abbandono. Nell'ortofoto che segue, con linea di colore rosso è indicata la loro posizione rispetto all'ubicazione degli opifici industriali della Abacus Marine srl.

Grafico n. 9 - Ortofoto fg. 2, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 - Comune di San Pier Niceto (Me)



Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Grafico n. 10 – Estratto di mappa fg. 2, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 - San Pier Niceto (Me)



Nell'estratto di mappa al grafico n. 10 con colore arancione sono state indicate le particelle oggetto di stima. Il lotto di terreno confina ad ovest con le particelle 906, 637, 627, 623 e 625, a nord con il demanio marittimo, ad est con la particella 917, a sud con l'asse viario consortile da cui si accede. In occasione dell'accesso è stato possibile prendere visione delle caratteristiche e delle condizioni manutentive del lotto. Non essendovi allo stato un cancello di ingresso, ai terreni si accede superando fisicamente la barriera di sicurezza della strada-bretella principale Asi (foto n. 69). Alla sinistra rispetto alla strada, il confine con le proprietà altrui è delimitato da pannelli prefabbricati lungo tutto il perimetro (foto n. 70); sulla destra, invece, il confine non è ben definito. Lungo il perimetro della proprietà si rilevano i resti di alcune vasche di acquicoltura in completo stato di abbandono (foto n. 71) che dovrebbero di fatto rappresentarne il confine. Proseguendo verso l'interno fino all'inizio dell'area demaniale marittima si è preso atto che i terreni appaiono del tutto incolti e senza manufatti edilizi insistenti (foto n. 72). Più in basso si riportano le consistenze ricavate dalle planimetrie catastali.

Foto n. 69 – Strada della zona industriale adiacente al lotto



Foto n. 70 – Recinzione in pannelli prefabbricati



Foto n. 71 – Confine del lotto a destra rispetto alla strada



Foto n. 72 – Visione d'insieme del lotto di terreno



Lotto di terreno San Pier Niceto (Me)	Superficie (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione della superficie	Superficie omogeneizzata (mq)
Terreno al fg. 1 p.lla 405	340	1	340
Terreno al fg. 1 p.lla 624	786	1	786
Terreno al fg. 1 p.lla 626	963	1	963
Terreno al fg. 1 p.lla 628	3714	1	3714
Terreno al fg. 1 p.lla 630	1067	1	1067
Terreno al fg. 1 p.lla 632	960	1	960
Terreno al fg. 1 p.lla 634	1485	1	1485
Terreno al fg. 1 p.lla 638	110	1	110
Terreno al fg. 1 p.lla 640	70	1	70
Terreno al fg. 1 p.lla 903	20	1	20
Terreno al fg. 1 p.lla 904	120	1	120
Terreno al fg. 1 p.lla 905	40	1	40
Totale superficie	9.675		

Le particelle costituenti il lotto d'interesse, in linea con il vigente P.R.G. approvato dall'Ass. Reg. TT.AA. con D. Dir. n. 916 del 16.09.2008, ricadono nella zona delle Aree industriali IRSAP ex ASI, avente destinazione urbanistica D3 "ambiti di trasformazione e completamento art. 21 N.A.". Le aree ASI sono impegnate dal Piano Regolatore Generale Consortile dell'ASI. Valgono dunque le relative discipline d'uso e norme d'attuazione che si intendono sovraordinate al vigente P.R.G.

Le aree D3 sono state oggetto di pianificazione con piani esecutivi predisposti dal Consorzio ASI anche in corso di attuazione negli anni passati. In generale sono ammissibili, e fatte salve differenti prescrizioni, i seguenti interventi: completamento dei programmi esecutivi in corso, nuova edificazione, ristrutturazioni, demolizioni, accorpamento aree, servizi di zona, attrezzature commerciali, verde attrezzato e di rispetto, parcheggi nella misura prevista dalla legge 122/89 (per i dettagli si veda il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Pier Niceto Me all'allegato n. 9).

A seguito di richiesta di documentazione inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier Niceto (Me) dallo scrivente a mezzo pec in data 13.10.2021 è emerso che sul lotto in questione, con la concessione n. 20 del 28.12.2009 prot. 6875/09, è stata autorizzata la realizzazione di un capannone industriale da adibire alla produzione di imbarcazioni da diporto. La concessione prevedeva in particolare la costruzione di un opificio di complessivi mq 3.864,75 sui terreni riportati al Catasto al fig. 1, p.lle 628 e 634 e asseverava l'intervento anche sulla superficie delle particelle n. 405, 638, 640, 624, 626, 630, 632, 903, 904 e 905 per complessivi mq 9.675 secondo quanto previsto negli elaborati tecnici a firma dell'ing. Edoardo Pracanica (si vedano i grafici n. 11 e n. 12 che seguono)

Grafico n. 11 – Progetto esecutivo del capannone in San Pier Niceto (Me)

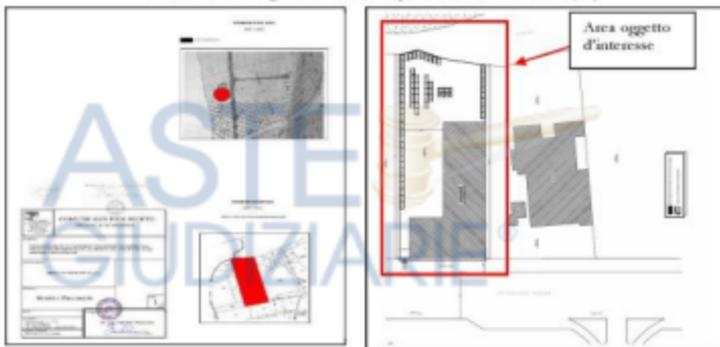
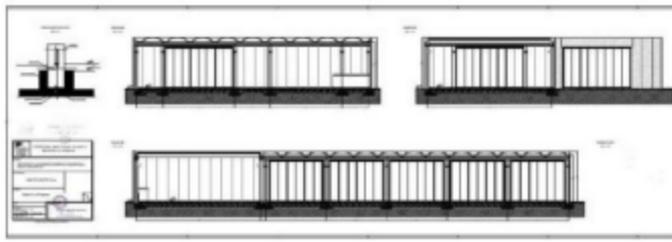


Grafico n. 12 – Progetto esecutivo del capannone in San Pier Niceto (Me)



Al progetto era stato dato parere favorevole dall'ASI di Messina, con nota del 17.07.2009 prot. 3578, e dalla Soprintendenza del Beni CC. AA. di Messina con nota dell' 11.08.2009 prot. 6340. L'inizio dei lavori era prevista per il 02.02.2010 come da comunicazione al prot. 967 inviata dall'Abacus Marine srl al Comune di San Pier Niceto (Me). La concessione prevedeva la durata di tre anni e si intendeva decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere non risultassero iniziate. Quando i lavori non fossero ultimati nel termine stabilito era prevista la presentazione di una nuova istanza, con tutti i prescritti documenti diretta ad ottenere una nuova autorizzazione. (Ufficio Tecnico, 19/03/2022)

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

disponibile tutta la documentazione del progetto recuperata presso il comune di San Pier Niceto (Me). In occasione del sopralluogo si è preso atto che nel lotto oggetto di stima nessuna attività edilizia è stata iniziata per dare seguito alla realizzazione del capannone. Per quanto detto la concessione n. 20 del 28.12.2009 prot. 6875/09 deve intendersi scaduta e, allo stato, non può rinnovabile. Va però segnalato che il P.R.G. vigente prevede che sui terreni descritti possano applicarsi, salvo errori e diverse prescrizioni, gli stessi indici urbanistici previsti nel vecchio progetto assentito. Ne segue che, ai fini del calcolo estimativo, gli appezzamenti di terreno verranno pertanto considerati come lotti edificabili.

*d.1) atto di provenienza del terreno dell'estensione complessiva di 9675 mq al fog. 1, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 del NCT del comune di San Pier Niceto (Me)*

Il terreno in San Pier Niceto individuato al foglio 1 particelle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905 è pervenuto alla ABACUS MARINE Spa in data 28.4.2010 con atto di compravendita ai rogiti del notaio G. BONANNO da Patti, repertorio 17780, trascritto il 6.5.2010 ai nn. 14697/10389, acquistato dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Messina, al quale, a sua volta, pervenne, quanto alle particelle 405, 624, 626, 628, 638, 904 e 905 del foglio di mappa 1, giusta atto di cessione volontaria ai rogiti del Notaio G. MONFORTE di Messina del 3 febbraio 1995, trascritto in Messina il 6.02.1995 ai nn. 4045/3503, da potere della signora [REDACTED] particelle 630, 632, 634, 640 e 903 sempre del foglio di mappa 1, giusta atto di cessione volontaria ai rogiti del Notaio G. MONFORTE di Messina del 13 dicembre 1995 trascritto in Messina il 14.12.1995 ai nn. 31557/26818, da potere della signora [REDACTED], e successiva riacquisizione nella disponibilità dell'ente del terreno, già assegnato alla società "Pelagos Società Cooperativa a.r.l." (già Novapesca soc. coop. a.r.l.) con atti di cessione in Notar G. MONFORTE di Messina rispettivamente del 28.07.1995, trascritto in Messina l'1.8.1995 n. 20869/17762 e del 24.04.1996, trascritto in Messina il 26.04.1996 ai nn. 10210/8302, disposta con Determina D.D.G. 82 del 31.12.2004, annotata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Messina in data 12.07.2005 ai nn. 26473/2864. Alle signore [REDACTED] il terreno era pervenuto, in maggiore consistenza, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno gravato dall'usufrutto uxorio, successivamente consolidatosi, in favore della madre, signora [REDACTED] giusta successione ex lege del padre, signor [REDACTED] ed ivi deceduto il 10.11.1962 (denuncia di successione n.47 vol. 1061 trascritta il 22.05.1963 ai nn. 9108/7910) e per esserselo attribuito giusta atto di divisione ai rogiti del Notaio Rocco DELLA [REDACTED] ai nn. 29837/25048 ed ai nn. 29838/25049 (cfr. atto all'allegato n. 7).

**e) concessione demaniale marittima nel Comune di Pace del Mela (Me)**

La Abacus Marine srl è titolare di una concessione demaniale marittima ubicata in zona Asi del comune di Pace del Mela (Me) che si estende per una superficie complessiva di circa 3.160,66 mq di cui 396,00 rappresentati dallo specchio in acqua. Il sito è inserito geograficamente nel distretto industriale di Giammoro - Pace del Mela a confine con il depuratore consortile. Più in basso si riporta la foto aerea dell'area d'interesse in cui con linea continua di colore rosso si individua l'area in concessione di complessivi 2.764,66 mq e in blue lo specchio di acqua di 396 mq (foto n.73).

Foto n. 73 – Ortofoto dell'area di allaggio e varo Pace del Mela (Me) in concessione alla Abacus Marine srl



All'area si accede mediante un cancello ubicato sulla strada diramazione E della zona industriale di Giammoro (foto n. 74), vano di apertura di una più ampia recinzione di circa 40 metri lineari (foto n. 75). Anche sul fronte ad est e ad ovest l'area è delimitata da pannelli di recinzioni metalliche (foto n. 76 e n. 77). Proseguendo verso il mare lungo la superficie interamente pavimentata (foto n. 78) si rileva il ponteggio per l'allaggio e il varo delle imbarcazioni da diporto (foto n. 79). In sede di accesso si è preso atto della presenza sull'area demaniale di una imbarcazione dei Cantieri Raffaelli in pessimo stato conservativo, risalente ai primi anni 90, e dell'ancoraggio di un argano tiracavo, allo stato, fuori uso.

Non si rilevano inoltre costruzioni e/o manufatti realizzati a servizio dell'area, come invece risulta dalla planimetria al grafico n. 13 di seguito riportato.

L'ultima concessione demaniale recuperata è quella sottoscritta dalla Autorità Portuale di Messina e dalla Abacus Marine srl in data 27.07.2016, disponibile all'allegato n. 11. Attualmente è in corso la richiesta di una nuova proroga per ulteriori 4 anni.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

AG

Foto n. 74 – Cancello di ingresso all'area demaniale marittima



Foto n. 75 – Vieta presenza della cancellata lungo la strada pubblica



Foto n. 76 – Recinzione dell'area sul confine ad est



Foto n. 77 – Recinzione dell'area sul confine ad ovest



Foto n. 78 – Pavimentazione dell'area demaniale



Foto n. 79 – Ponteggio di alloggio e vano imbarcazioni

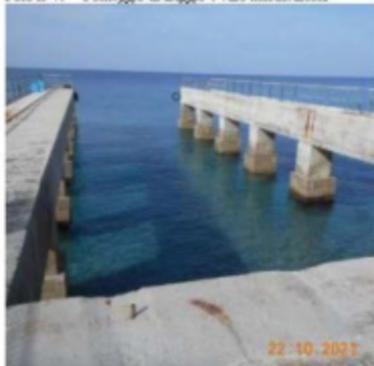


Grafico n. 13 – Planimetria dell'area demaniale comprensiva del pontile di alaggio e varo



### f) Imbarcazioni in costruzione tipo Abacus Marine 62 e Abacus Marine 70

Le due imbarcazioni in costruzione sono ricoverate nel capannone attualmente in capo alla divisione leasing del Banco BPM spa. Entrambe sono sprovviste di motori ed impiantistica. Il tipo *Abacus Marine 62*, della lunghezza di circa 19 metri e larghezza massima pari a 5,00 metri, con immersione di 0,88 metri, rappresenta un modello di non ultima progettazione ma comunque apprezzato per l'eleganza del design e per la qualità dell'equipaggiamento. In occasione del sopralluogo è stato verificato lo stato di avanzamento costruttivo, che si può ritenere intorno al 20%. Sono stati assemblati lo scafo, la coperta, la pedana di poppa e tutti i sostegni in acciaio. La carena appare in ottimo stato conservativo, senza segni di crepe e lesioni (foto n. 80 e 81), in poppa sono stati predisposti i timoni e l'installazione delle linee di asse del sistema propulsivo (foto n. 82). Anche il fly-bridge risulta in ottimo stato conservativo (foto n. 83) ma privo di tutti gli equipaggiamenti di bordo e di arredo in pozzetto. All'interno dell'imbarcazione non risultano predisposte le divisioni degli ambienti, le rifiniture, gli arredi e gli impianti (foto n. 84 e 85).

Foto n. 80 - Scafo dell'Abacus Marine 62

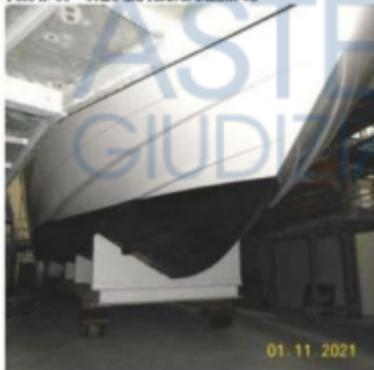


Foto n. 81 - Altra vista dello scafo dell'Abacus Marine 62

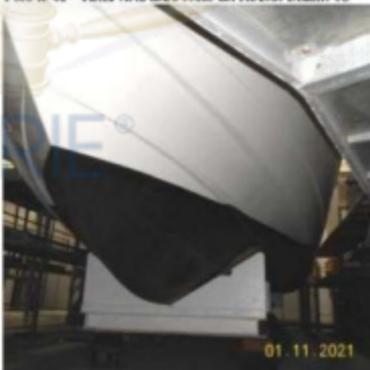


Foto n. 82 - Timoni e linee di asse del sistema propulsivo



Foto n. 83 - Parte del fly bridge dell'imbarcazione



Foto n. 84 – Postazione di pilotaggio e arredi incompleti



Foto n. 85 – Interni incompleti



La barca è stata progettata per trasportare 12 persone; consta di una cabina armatore con relativo bagno, due cabine ospiti con relativi bagni, un locale equipaggio con bagno oltre cucina e zona entertainment. L'imbarcazione monta due motori della casa costruttrice CAT tipo C18/CAT 2 x 1014 Cv ciascuno (cfr scheda tecnica che segue).

**ABACUS '62**

Lengtha sulla linea d'acqua	16,66 MT
Lengtha galleggiamento/Lengtha totale	16,40 MT
Lengtha massima fuori	5,00 MT
Altezza di costruzione/Draft	5,45 MT
Immersione/Draft	0,88 MT
Dislocamento a pieno carico/Displacement	31,00 Tm
Velocità massima/Top speed	34 NOG
Velocità crociera/Cruising speed	30 NOG
Servizio carburante/Full capacity tank	3550 Lt
Silenziosità/Noise/Draft/Power/Speed/Range	88 Lt
Categoria di progetto/Design category	M
Cassa/Cabin	3
Servizi/Services	3
Cabine/Equipaggio/Service/Optional/Construction with/with/Optional	N° 1
N° massimo di passeggeri/Maximum number of passengers	12/1950000
Numero C.C./C.C./Class/Class/Class A.C.C./C.C.	2/0/0/0/0
Plancia/Deck	C-18/CAT 2 x 1014 HP
Conoscenza/Construction	16/04/2014/1958
Materiali di costruzione/Construction material	VTR
Colori/Colors	"R" standard/10" optional



In cantiere è stato possibile prendere visione e produrre copia del certificato di costruzione. All'allegato n. 12 è disponibile il documento di esame CE del Tipo n. DIP123507ME/019 con cui il RINA il 14 marzo 2008 ha certificato che l'unità da diporto da realizzare è conforme ai requisiti essenziali di sicurezza stabiliti dalla Direttiva 94/25/CE, emendata dalla Direttiva 2005/44/CE. Nelle note del documento si precisa che con il rapporto di visita n. 2007/ME/01/1235 sono state dettagliate le norme e gli standards di riferimento applicabili.

L'altra imbarcazione in costruzione è rappresentata dall'*Abacus Marine 70*, prodotto di più recente progettazione con design innovativo ed elevate prestazioni. Per questa imbarcazione lo stato di avanzamento lavori si può ritenere intorno al 15%. Esternamente la carena appare in ottimo stato di conservazione (foto n. 86 e 87) come il fly bridge completo soltanto nelle parti in vetroresina (foto n. 88 e 89). L'imbarcazione è priva di tutti gli equipaggiamenti di bordo di

arredi e impianti. Anche per questo scafo in costruzione è stato possibile prendere visione e produrre copia del certificato di costruzione. Il tipo di costruzione rientra nella catalogazione di omologazione alla lettera A della Direttiva 94/25/CE. All'allegato n. 12 è disponibile il documento di esame CE del Tipo n. DIP141107ME/001 con cui il RINA il 21 giugno 2008 ha certificato che l'unità da diporto da realizzare è conforme ai requisiti essenziali di sicurezza stabiliti dalla Direttiva 94/25/CE, emendata dalla Direttiva 2003/44/CE. Nelle note del documento si precisa che con il rapporto di visita n. 2007/ME/01/1411 sono state dettagliate le norme e gli standards di riferimento applicabili. Il cantiere Abacus Marine srl prevedeva, ad imbarcazione finita, il montaggio di due motori della casa costruttrice CAT tipo C32 DITA da 1156 Cv ciascuno oppure MAN V12 EB TD da 1360 cv ciascuno. La barca, della lunghezza di circa 22 metri, larghezza massima di 5,43 metri, immersione di 1,70 metri, consta di cinque ambienti rappresentati da una cabina armatore, una cabina vip, una cabina ospiti con i relativi bagni, cabina equipaggio con bagno, oltre cucina e spazi comuni. Il numero massimo di persone trasportabili è pari a 18 unità con 8+2 posti letto.

Foto n. 86 - Scafo dell'Abacus Marine 70



Foto n. 87 - Altra vista dello scafo dell'Abacus Marine 70



Foto n. 88 - Fly-bridge Abacus Marine 70 in costruzione



Foto n. 89 - Dettaglio del fly-bridge Abacus Marine 70



g) magazzino dei materiali di costruzione e accessori

Il magazzino dell'Abacus Marine srl è costituito da articoli di vario genere ed è dislocato in diversi reparti del capannone principale, in alcuni manufatti disposti sul piazzale esterno a confine con l'argine del torrente Muto ed anche in alcuni vani (reparto elettrico ed idraulico) del capannone in capo alla divisione leasing del Banco BPM spa. In quest'ultimi si rilevano cassette elettriche in plastica, collari gommati di varie dimensioni, rotoli di canaline flessibili per fili elettrici, interruttori elettrici, ciabatte multipresa, materiale idraulico vario, raccomoderia di consumo, ferramenta speciale e altra minuteria, tutti posizionati su scaffalature metalliche (foto da n. 90 a n. 93). Altro materiale dello stesso tipo (cassette elettriche, plafoniere, rubinetteria) è dislocato nel reparto montaggio (foto n. 94). Nel reparto falegnameria, disposto in parte al piano terra del capannone principale e in parte sul soppalco, sono stati rinvenuti diversi laminati e paratie in legno, forme di arredo per imbarcazioni, stampi per arredi, pezzi igienici per imbarcazioni e pannelli di spugna (foto da n. 95 a n. 103).

Foto n. 90 - Materiale elettrico vario



Foto n. 91- Scaffalature con tubazioni per impianto elettrico



Foto n. 92 - Scaffalature con tubazioni per impianto idraulico



Foto n. 93- Altre scaffalature con materiale vario



Foto n. 94 - Rip. Montaggio (materiale elettrico vano)



Foto n. 95 - n. 10 pezzi igienici per imbarcazioni



Foto n. 96 - Forne di acciaio per imbarcazioni e pezzi di stoffa



Foto n. 97 - n. 25 pannelli di spugna (1,20 ml x 2,50 ml)



Foto n. 98 - Pannello di legno massno 3 ml x 1,3 ml



Foto n. 99 - Cucina in legno massno allo stato grezzo



Foto n. 100 - Vari pannelli e forme per arredo imbarcazioni



Foto n. 101 - n. 30 Pannelli in legno massivo 2x3 spes. 1 cm



Foto n. 102 - n. 40 Pannelli in legno massivo varie dimensioni



Foto n. 103 - Stampi per arredi di imbarcazioni



Foto n. 104 - n. 450 Pannelli di compensato in legno massivo delle dimensioni di 3 mt x 1,50 mt



Foto n. 105 - n. 550 Pannelli di compensato in legno massivo delle dimensioni di 3 mt x 1,50 mt



Su alcune scaffalature del magazzino falegnameria al piano terra del capannone principale si rilevano numerosissimi pannelli in legno marino (in totale sono circa un migliaio – foto n.ri 104 e 105). Materiale semilavorato consistente in arredi incompleti delle imbarcazioni *Abacus Marine 78* e *Abacus Marine 62* è stato rinvenuto al primo piano sulla zona retrostante del capannone lato mare (foto n.ri 106 e 107). Nel locale sono presenti altresì residui di parquet per imbarcazioni e altri arredi incompleti e pannelli vari (foto n.ri 108 e 109).

Foto n. 106 - Arredo Abacus 78



Foto n. 107 - Arredo Abacus 62



Foto n. 108- Pezzi di parquet



Foto n. 109 - Pannelli e arredi vari



Altri componenti in legno marino sono stati rinvenuti nel reparto verniciatura al piano terra del capannone principale (foto n. 110). Nel reparto tappezzeria, ubicato sull'altro soppalco del capannone principale, sono disposti diversi rotoli di moquette, gomma per pavimenti, similpelle, spugna, tessuto nero, tappetini airez (da foto n. 111 a n. 117) nonché l'intera cucina della imbarcazione *Abacus Marine 78* (foto n. 118). Nel vano magazzino del fabbricato a ridosso dell'argine del torrente Muto si è infine preso atto della presenza di diversi tavoli in legno (foto n. 119) e di materiale vario in pessimo stato conservativo (foto n. 120).



Foto n. 110 - Componenti arredo e pannelli



Foto n. 111 - 2 Rotoli di moquette non completi



Foto n. 112 - Rotolo di gomma per pavimentazione barche



Foto n. 113 - 7 Rotoli di similpelle/gomma di 45m e ca



Foto n. 114 - n. 11 Rotoli di similpelle/gomma di 45m e ca



Foto n. 115 - n. 2 Rotoli di stoffa + tessuto neso + similpelle



Foto n. 116 - n. 10 Rotoli di spugna



Foto n. 117 - n. 4 stantuffi porta rotoli in metallo



Foto n. 118 - Cucina a vasi color beige (Abarus 78)



Foto n. 119 - Tubolan in acciaio

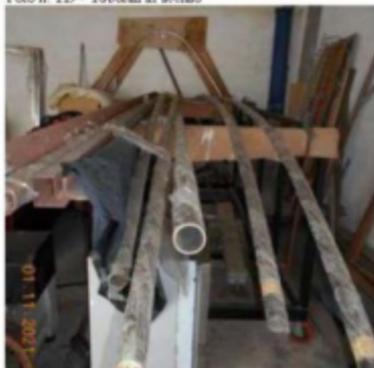


Foto n. 120 - materiale vario in pessimo stato conservativo



**h) macchinari, attrezzature industriali e mezzi di trasporto**

Sono stati individuati i reparti produttivi del sito industriale e tutti i macchinari e le attrezzature presenti all'interno. Le attività sono state finalizzate, in particolare, a stabilire la tipologia di apparecchiatura e a riscontrarne la rispondenza con quella indicata nell'inventario del Tribunale di Napoli. Il risultato finale di queste operazioni è stata la redazione di un elenco dei cespiti organizzato per settori produttivi. Si distinguono le attrezzature di complessa e dispendiosa asportazione come i carroponti con annesse strutture in acciaio o gli impianti di aspirazione fumi, l'impianto di aspirazione trucioli, il carrello mobile di alloggio e varo, le cabine di verniciatura. Sono stati poi catalogati i macchinari singoli, di più semplice movimentazione e collocazione commerciale, quali le pistole per la vetroresina, le seghe meccaniche, i trapani a colonna, la macchina piegatubi, la macchina taglia lamiere, le macchine da falegnameria, ecc. Per queste tipologie di attrezzatura è stata verificata, ove possibile, la presenza della marcatura CE e l'anno di fabbricazione. Nell'elenco sono inoltre inseriti gli utensili meccanici (fresse, compressori, saldatrici, ecc.), le macchine di movimentazione (sollevatori meccanici e manuali), nonché le strutture provvisorie di lavoro (ponteggi metallici, scale con passerelle mobili, pedane, ecc) e altra attrezzatura di uso comune. Si segnala che gli impianti e le attrezzature meccaniche ed elettriche sono ferme da diverso tempo. Non essendo stato possibile metterle in esercizio, allo stato non si è in grado di esprimere giudizio sul loro regolare funzionamento. Ne segue che tutti gli impianti e le attrezzature necessitano di una adeguata revisione tecnica di un nuovo *set-up*<sup>1</sup> di avviamento. Più in basso si riporta l'elenco completo delle attrezzature e degli impianti catalogati in funzione del reparto di appartenenza, nell'elenco vengono richiamate le quantità, il marchio CE, l'anno di fabbricazione e i riferimenti dei rilievi fotografici.

<b>Reparto Falegnameria</b>			
<b>Piano terra capannone principale</b>			
<b>Descrizione macchinari e attrezzature</b>	<b>foto</b>	<b>anno</b>	<b>Marchio CE</b>
Pantografo 2 assi SCM Record 210 NT	n.n 121 e 122	2009	SI
Mulinella SCM M3 velocità 4200	n.n 123 e 124	2005	SI
Focatrice Boring System 23-Maggi Eng	n.n 125 e 126	2004	SI
Squadratrice Sega SCM mod. SI 400 N	n.n 127 e 128	2003	SI
Toupee (fresatrice) SCM mod. T 110 I	n.n 129 e 130	2003	SI
Piulla a spessore SCM mod. S 520 E	n.n 131 e 132	2003	SI
Piulla a filo SCM mod. F 520 E	n.n 133 e 134	2003	SI
Macchina per trucioli Comafar	n.n 135 e 136	2005	SI
Levaticone a nastro FRB mod.193-3000	n.n 137 e 138	2003	SI
Sega squadratrice SCM mod. SI 400N	n.n 139 e 140	2006	SI
Sega verticale Centauro mod. CO 800	n.n 141 e 142	2003	NO
Calibratrice SCM mod. Sandra 3 S	n.n 143 e 144	2004	SI
Bordatrice Vintex EB 10 C	n.n 145 e 146	2006	SI
Sezionatrice verticale GAAC	n.n 147 e 148	2004	SI
Pressa doppio piano CMB	n.n 149 e 150	2004	NO
Macchinario pulitore Fap fuon uso	n.n 151	2004	SI
Sollevatore OM Harex fuon uso	n.n 152 e 153	2002	SI
6 Banchi da lavoro in legno 4ml x 2ml	n. 154	n.d.	NO
72 ml di scaffalatura industriale (h=7 m)	n.n 155 e 156	n.d.	NO

<sup>1</sup> in giugno tecnico per *set-up* a intendi l'insieme delle operazioni di montaggio e di collaudi prima prova, con l'uscita in impianto.



Foto n. 121 - Pantografo 2 assi SCM Record 210 NT



Foto n. 122-Vista Pantografo 2 assi SCM Record 210 NT



Foto n. 123 - Multilama SCM M3 velocità 4200



Foto n. 124 - targhetta CE Multilama SCM M3



Foto n. 125 - Foratrice Boring System 23-Maggi Eng



Foto n. 126 - targhetta CE Foratrice Boring System 2



Foto n. 127 - Squadratrice SCM mod. SI 400 N



Foto n. 128 - targhetta CE Squadratrice SCM SI 400 N



Foto n. 129 - Toupe (fresatrice) SCM mod. T 110 I



Foto n. 130 - targhetta CE Toupe SCM mod. T 110 I



Foto n. 131 - Pialla a spessore SCM mod. S 520 E



Foto n. 132 - targhetta CE Pialla SCM mod. S 520 E



Foto n. 133 – Pialla a filo SCM mod. F 520 E



Foto n. 134-targhetta CE Pialla a filo SCM mod. F 520 E



Foto n. 135 – Macchina per trucioli Comafer



Foto n. 136 - targhetta CE Macchina per trucioli



Foto n. 137 – Levigatrice a nastro FRB mod. L93-3000



Foto n. 138 - targhetta CE Levigatrice a nastro FRB



Foto n. 139 – Sega squadratrice SCM mod. SI 400N



Foto n. 140- targhetta CE Sega squadratrice SI 400N



Foto n. 141 – Sega verticale Centauro mod. CO 800



Foto n. 142 - targhetta CE Sega verticale Centauro



Foto n. 143- Calibratrice SCM mod. Sandya 3 S



Foto n. 144 - targhetta CE Calibratrice SCM Sandya 3 S



Foto n. 145 – Sega Bordatrice Virutex EB 10 C



Foto n. 146- targhetta CE Sega Bordatrice EB 10 C



Foto n. 147 – Squadratrice a parete GAAC mod. KGS/4



Foto n. 148- targhetta CE Squadratrice a parete GAAC



Foto n. 149 – Pressa doppio piano CMB mod. PCA 30-13



Foto n. 150 - targhetta CE Pressa doppio piano CMB



Foto n. 151 – Macchina pulitrice Faip



Foto n. 152 – Sollevatore OM mod. Hawker



Foto n. 153 – Targhetta CE Sollevatore OM Hawker



Foto n. 154 – n. 6 Ban di da lavoro in legno 4ml x 2ml



Foto n. 155 - 72 ml di scaffalatura industriale (h=7 ml)



Foto n. 156 – altra vista di scaffalature industriali



Reparto Produzione Vetoresina			
Piano terra capannone principale			
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	Marchio CE
n. 2 carroporti da 5 ton te La Promotec	n ri 157 e 158	2008	SI
Gelcoatatrice per spruzzo vernici	n. 159	2009	NO
Impianto di aspirazione fumi SIA	n ri 160, 161 e 162	2009	SI
Impianto di aspirazione trucioli estemo	n n 163 e 164	2009	SI
Robot per levigatura e stuccatura	n ri 165 e 166	2009	SI
n. 7 ponteggi in acciaio per lavorazione	n ri 167 e 168	2003	SI
Contenitore per ingrassaggio	n. 169	2003	NO
5 contenitori in ferro per rifiuti	n. 170	--	NO

Foto n. 157 - 2 carroporti da 5 tonnellate La Promotec



Foto n. 158 - dettaglio dei due carroporti (circa 28 ml)



Foto n. 159 - Macchina a spruzzo per pelcoat



Foto n. 160 - tubazione interna impianto aspirazione fumi



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



Foto n. 161- impianto esterno di aspirazione fumi



Foto n. 162 - Targhetta impianto di aspirazione fumi



Foto n. 163 - impianto esterno di aspirazione trucioli



Foto n. 164-Targhetta CE impianto di aspirazione trucioli



Foto n. 165 - Robot per levigatura e stuccatura



Foto n. 166 - Targhetta progetto Comunità Europea



Foto n. 167 - n. 7 ponteggi in acciaio

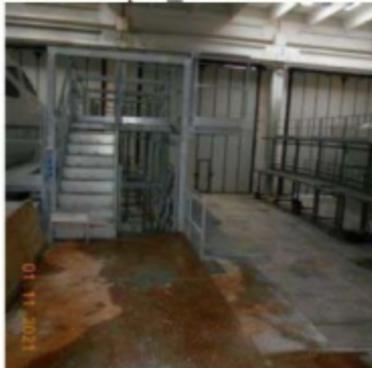


Foto n. 168 - altra vista dei ponteggi in acciaio



Foto n. 169 - Contenitore per ingrassaggio



Foto n. 170 - n. 5 contenitori in metallo per rifiuti



Reparto Tappezzeria			
Piano terra capannone principale			
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	Marchio CE
Macchina da cucire Necchi mod. 881/100	n. 171	2004	NO
n.2 macchine da cucire Juki	n. 172	2005	SI
Macchina da cucire Yamato	n. 173	2000	SI
Tavolo da lavoro 4 ml x 2 ml	n. 174	--	NO
Split aria condizionata Haier	n. 175	--	NO
Split aria condizionata Emmetti	n. 176	--	NO
8 plafoniere neon	n. 177	--	NO
armadietto in metallo	n. 178	2003	NO

Publicazione  
 riproduzione o ripro

Foto n. 171 - Macchina da cucire Neochi mod. 881/100



Foto n. 172 - Macchina da cucire Juki



Foto n. 173 - Macchina da cucire Yamato



Foto n. 174 - Tavolo da lavoro 4 ml x 2 ml



Foto n. 175 - Split aria condizionata Haier



Foto n. 176 - Split aria condizionata Emmetti



Foto n. 177 - n. 8 plafoniere neon



Foto n. 178 - armadietto in metallo



Reparto e Sala Verniciatura			
Piano terra capannone principale			
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	Marchio CE
2 Cabine di verniciatura Cantarini Group	n. 179 e 180	2004	SI
Calibratore a nastro SCM mod. Sandya 5S	n. 181 e 182	2005	SI
Cabina di verniciatura Lamier	n. 183 e 184	2009	SI
Sega a nastro SCM mod. S 45N	n. 185 e 186	2006	SI
Sega Montanari mod. Prisma 450	n. 187 e 188	2007	SI
Aspiratore MAE mod. Jolly	non rilevato	--	--
Saldatrice Esab	n. 189	2003	SI
Macchina per spruzzo vernici MVP Venus	n. 190	2008	SI
Miscelatore Vernici OMCN	n. 191 e 192	--	NO
Levigatrice circolare per metalli	n. 193	2001	NO
Macchina a pressione per vernici	n. 194	2003	NO
Descrizione materiali vari	foto	anno	Marchio CE
Tavolo da lavoro 4m x 2m	n. 195	--	NO
2 Banchi da lavoro in legno	n. 196	--	NO
Banco da lavoro in legno	n. 197	--	NO
Altri Banchi da lavoro in legno	n. 198	--	NO
Mobiletto in metallo a due ante	n. 199	--	NO
4 Cavalletti in metallo	n. 200	--	NO
27 pannelli per recinzione 2,20m x 2,80m	n. 201	--	NO
Tavolino e n. 2 sedie in ghisa color grigio	n. 202	--	NO

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Foto n. 179- cabina di verniciatura Cantarini Group



Foto n. 180- altra cabina di verniciatura Cantarini Group



Foto n. 181- Calibratore a nastro SCM mod. Sandya 55



Foto n. 182- Targhetta CE Calibratore a nastro SCM



Foto n. 183- Cabina di verniciatura Lamier



Foto n. 184- Targhetta CE Cabina di vernic Lamier



Foto n. 185 - Sega a nastro SCM mod. S 45N



Foto n. 186 - Targhetta CE Sega a nastro mod. S 45N



Foto n. 187 - Sega Montanari-Natalino mod. Prisma 450



Foto n. 188 - Targhetta CE Sega Montanari-Natalino



Foto n. 189 - Saldatrice Esab



Foto n. 190 - Macchina per spruzzo vernici MVP Venus



Foto n. 191 - Miscelatore Vernici OMCN



Foto n. 192 - Targhetta CE Miscelatore Vernici OMCN



Foto n. 193 - Levigatrice circolare per metalli



Foto n. 194 - Macchina a pressione per vernici



Foto n. 195 - Tavolo da lavoro 4m x 2m



Foto n. 196 - n. 2 Banchi da lavoro in legno



Foto n. 197 - Banco da lavoro in legno



Foto n. 198 - Altri Banchi da lavoro in legno



Foto n. 199 - Mobiletto in metallo a due ante



Foto n. 200 - n. 4 Cavalletti in metallo



Foto n. 201- n. 27 pannelli per recinzione 2,20m x 2,80m



Foto n. 202- Tavolino e n. 2 sedie in ghisa color grigio



Officina Meccanica				
Descrizione materiale e attrezzature	foto	anno	Marchio CE	
Cesoia Gasparini CO 3004	n.ri 203 e 204	2004	SI	
Pressa Piegatrice Gasparini PBS 105	n.ri 205 e 206	2004	SI	
Sega a nastro Ecrown SH 320	n. 207	2003	SI	
Sollevatore manuale	n. 208	n.d.	NO	
2 Banchi da lavoro	n. 209	n.d.	NO	
2 Armadietti in ferro	n. 210	n.d.	NO	
Materiale vario (tubi, curve, assi di ferro, ecc.)	n. 211	n.d.	NO	
5 banchi da lavoro	n. 212	n.d.	NO	

Foto n. 203 - Cesoia Gasparini CO 3004



Foto n. 204 - Targhetta CE Cesoia Gasparini CO 3004



Foto n. 205 - Pressa Piegatrice Gasparini PBS 105



Foto n. 206 - Targhetta CE Pressa Gasparini PBS 105



Foto n. 207 - Sega a nastro Brown SH 320



Foto n. 208 - Sollevatore manuale



Foto n. 209 - n. 2 Banchi da lavoro



Foto n. 210 - n. 2 Armadietti in



Foto n. 211 - materiale vario (tubi, curve, assi di ferro)



Foto n. 212 - n. 5 banchi da lavoro



Magazzino Esterno				
Descrizione materiale e attrezzature		foto	anno	Marchio CE
Gruppo Elettrogeno Carod (no motore)		n. 213	n.d.	NO
2 cavalletti in metallo		n. 214	n.d.	NO
Macchinario per aspirazione		n. 215	n.d.	NO
3 corde in acciaio di 5 ml		n. 216	n.d.	NO
Carello in metallo		n. 217	n.d.	NO
Motore Sider Power SP 240 TC		n. 218	n.d.	NO
Serbatoio in pessimo stato conservativo		n. 219	n.d.	NO
Muletto Fac in pessimo stato conservativo		n. 220	n.d.	NO
2 estintori in pessimo stato conservativo		n. 221	n.d.	NO
16 ml di scaffalatura in ferro		n. 222	n.d.	NO

Foto n. 213 - Gruppo Elettrogeno Carod (senza motore)



Foto n. 214 - n. 2 cavalletti in metallo



Foto n. 215 - Macchinario per aspirazione



Foto n. 216 - n. 3 corde in acciaio di 5 ml



Foto n. 217 - Carrello in metallo



Foto n. 218 - Motore Sider Power SP 240 TC



Foto n. 219 - serbatoio in pessimo stato conservativo



Foto n. 220- Muletto Fac in pessimo stato conservativo



Foto n. 221 - n. 2 estintori in pessimo stato conservativo



Foto n. 222 - 16 ml di scaffalatura in ferro



Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Reperto elettrico				
Descrizione materiale e attrezzature	foto	anno	Marchio CE	
Macchina Tagliaerba		n. 223	n.d.	NO
Pressa Fefi 30		n. 224	n.d.	NO

Foto n. 223 - Macchina tosaerba



Foto n. 224 - Pressa Fefi 30



Mezzi di sollevamento				
Cortile esterno lato mazz e Darsena demaniale				
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	Marchio CE	
Gra a cavalletto ASCOM mob. BHT 100		n. 225	2009	SI
Argano tiracavo fuori uso		n. 226	2009	NO

Foto n. 225 - Gra a cavalletto ASCOM mob. BHT 100



Foto n. 226 - Argano tiracavo fuori uso



Mezzi di trasporto			
Capannoni centrale in disuso			
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	
Camion Mercedes TP 320 (tp B2N168X2)		n.n. 227 e 228	1980
Autogeo Faun - Gottwald		n.n. 229 e 230	2009
Camioncino OM 40 (tagge ME 177474)		n.n. 231 e 232	1977
Fiat Marea Weekend (tagge CG864EP)		n. 233	2005
2 biciclette		n. 234 e 235	2005

Foto n. 227 - Camion furgonato Mercedes TP 320



Foto n. 228-Camion Mercedes TP 320 (targa BN168XZ)



Foto n. 229-Autogrù Faun Gottwald (targa GE D23136)



Foto n. 230 - retro Autogrù Faun - Gottwald



Foto n. 231 - Camioncino OM 40 (targa ME 177474)



Foto n. 232- retro Camioncino OM 40



Foto n. 233 - Fiat Marea Weekend (targa CG 864 EF)



Foto n. 234 - bicicletta (nel capannone e falegnameria)



Foto n. 235 - bicicletta (ubicata nel capannone verniciatura)



### *j) arredo e macchine da ufficio*

Le macchine e gli arredi di ufficio sono tutti ubicati negli ambienti al piano terra, primo e secondo piano del capannone adiacente a quello oggetto di stima, attualmente in capo alla divisione leasing del Banco BPM spa. Si rilevano scrivanie, sedie da ufficio, poltrone, scaffalature, stampe e macchine da ufficio quali pc, telefoni, stampanti. Quest'ultime, di non ultima tecnologia, non sono state messe in funzione per mancanza di energia elettrica. Tra gli arredi si annoverano mobili di buona fattura e design moderno. E' stata inoltre accertata la presenza di unità di impianti di climatizzazione e plafoniere da illuminazione. Negli elenchi che seguono sono indicati, per settore, gli arredi e le attrezzature rilevate in occasione dei sopralluoghi e, a corredo, i rilievi fotografici realizzati dallo scrivente.

Palazzina uffici - Reception piano terra	Rif. foto
Bancone reception	n. 236
n. 2 sedie con schienale alto	n. 237
n. 4 plafoniere da illuminazione	n. 238
Pc Lg completo di monitor, tastiera e mouse	n. 239
Pc completo di monitor, tastiera e mouse	n. 240
Telefono centralino Panasonic e videocitofono	n. 241
n. 1 stampa	--
n. 1 cestino	--
n. 1 lampadario	--
n. mobile basso con ante	--

Foto n. 236 – Bancone reception



Foto n. 237 – n. 2 sedie con schienale



Foto n. 238 – n. 4 plafoniere



Foto n. 239 - Pc Lg completo



Foto n. 240 – altro Pc completo



Foto n. 241 – Telefono e videocit.



Stanza interna - Reception piano terra	Rif. foto
Mobile 4 ante	n. 242
Distributore bevande	n. 243
Scaffalatura a più piani	n. 244

Foto n. 242 – Mobile 4 ante



Foto n. 243 – Distributore bevande



Foto n. 244 – Scaffalatura a più piani



<b>Prima stanza a sinistra - Reception piano primo</b>	<b>Rif. foto</b>
Scrivania, n. 5 sedie, cassetteria	n. 245
Pc Lg completo, tastiera, mouse, monitor + telefono	n. 246
n. 12 plafoniere da illuminazione	n. 247
n. 1 stampa	--
n. 1 cestino	--

Foto n.245-Scrivania, sedie, cassetteria



Foto n. 246 – Pc Lg completo

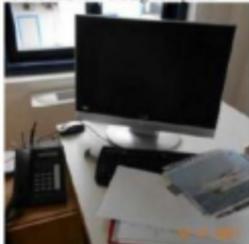


Foto n. 247 – n. 12 plafoniere



<b>Seconda stanza a sinistra - Reception piano primo</b>	<b>Rif. foto</b>
n. 4 Scrivanie in ciliegio	n. 248
n. 4 cassettere	n. 249
n. 3 Pc completi di monitor, mouse e tastiera	n. 250, 251
n. 4 telefoni Panasonic	--
n. 12 cartucce hp 82	--
n. 2 armadi a sei ante	n. 252
Fax stampante Canon + stampante Lexmat	n. 253
Armadio a 2 ante (h= 2,50 mt)	--
Banchetto porta pc	--
Monitor vecchio Philips	--
n. 2 tastiere Logitech	--
Plotter Hp 500	n. 254
Scaffale laminato bianco	--
n. 35 plafoniere da illuminazione	n. 255
Telefono Panasonic	--
Tavolo laminato in ciliegio	--

n. 2 split climatizzatori	n. 256, 257
Stampante vecchia fuori uso	--
Pc fuori uso compreso monitor, tastiera e mouse	--
n. 1 estintore	n. 258
Gruppo di continuità	n. 259

Foto n. 248 – n. 4 Scrivanie in ciliegio



Foto n. 249 – n. 4 cassettere



Foto n. 250 – n. 3 Pc completi



Foto n. 251 – case di un Pc



Foto n. 252 – n. 2 armadi a sei ante



Foto n. 253 – Fax + stampante



Foto n. 254 – Plotter Hp 500



Foto n. 255 – n. 32 plafoniere



Foto n. 256 – Split



Foto n. 257 – altro split



Foto n. 258 – Estintore



Foto n. 259 – Gruppo di continuità



<b>Sala di attesa - piano secondo</b>	<b>Rif. foto</b>
n. 4 poltrone in pelle nera e metallo	n. 260
<b>Primo vano - piano secondo</b>	<b>Rif. foto</b>
n. 4 scrivanie in laminato bianco	n. 261
n. 2 poltrone tessuto bianco	n. 262
n. 4 stampe	n. 263
n. 5 plafoniere	n. 264
<b>Secondo vano - piano secondo</b>	<b>Rif. foto</b>
Scrivania laminato bianco + 2 sedie	n. 265
n. 2 stampe + cestino + vassoio	n. 266
Scrivania laminato + 3 sedie arancio	n. 267
n. 5 plafoniere	n. 268



Foto n. 260 – n. 4 poltrone in pelle



Foto n. 261 – n. 4 scrivanie in laminato



Foto n. 262 – n. 2 poltrone tessuto



Foto n. 263 – n. 4 stampe



Foto n. 264 – n. 5 plafoniere



Foto n. 265 – scrivania + 2 sedie



Foto n. 266 – n. 2 stampe + cestino



Foto n.267– Scrivani + 3 sedie arancio



Foto n. 268 – n. 5 plafoniere



<b>Terzo vano - piano secondo</b>	<b>Rif. foto</b>
Tavolo da riunione + 7 sedie scancio	n. 269
n. 3 plafoniere	n. 270
<b>Quarto vano - piano secondo</b>	<b>foto</b>
Scrivania con prolunga	n. 271
Cassettiera	n. 272
Vaso in vetro	n. 273
Quadro olio su tela yacht	n. 274
Scala	--
<b>Corridoio</b>	<b>foto</b>
n. 26 plafoniere	n. 275, 276
n. 10 stampe	n. 277

Foto n. 269 – Tavolo, 7 sedie arancio



Foto n. 270 – 3 plafoniere



Foto n.271 – Scrivania con prolunga



Foto n. 272 – Cassetteria



Foto n. 273 – Vaso in vetro



Foto n. 274 – Olio su tela



Foto n. 275 – Plafoniere



Foto n. 276 – Altre plafoniere



Foto n. 277 – n. 10 stampe



### **D) stampe di diverse imbarcazioni**

Gli stampe rappresentano una importante voce patrimoniale dell'azienda in quanto sottendono i principali investimenti in attività di ricerca, progettazioni, consulenza tecnica e manodopera.

Il loro valore residuale è però legato al ciclo di vita del progetto nonché all'apprezzamento dell'imbarcazione da parte del mercato. Nei cantieri della Abacus Marine srl sono stati inventariati stampe di diverse imbarcazioni la cui progettazione risale ai primi anni 2000 (*Abacus Marine 54, Abacus Marine 62, Abacus Marine 70, Abacus Marine 78, Abacus Marine 86/105*).

La gran parte presenta una rispondenza del mercato ancora vivace, anche di tipo internazionale.

Gli stampe visionati sono comprensivi delle strutture di appoggio in ferro, per la movimentazione. Lo scrivente ha dato seguito ai sopralluoghi per verificare la rispondenza con



l'inventario del Tribunale e lo stato conservativo dei beni. Si rileva che gli stampi non sono catalogati per cui, in occasione del sopralluogo, è stato necessario di volta in volta individuare i vari componenti (scafo, coperta, tuga, ecc). Le strutture risultano ubicati sia negli ambienti del capannone principale che in quelli attualmente in disuso nonché disposti all'esterno dei piazzali dell'azienda Abacus Marine srl. Il risultato degli accertamenti è ripilogato nell'elenco che segue, corredato dai rilievi fotografici realizzati dallo scrivente:

<i>Abacus Marine 54</i>	rif. foto
Stampo dello scafo	278
Stampo della coperta	279
Stampo della tuga	280
Roll bar, Cabina armadio e componenti	281
Controstampata Alloggi	282

Foto n. 278 – Stampo dello scafo Abacus Marine 54



Foto n. 279 – Stampo della coperta Abacus Marine 54



Foto n. 280 – Stampo della tuga Abacus Marine 54



Foto n. 281 – Roll bar, Cabina armadio e componenti



Foto n. 282 – Controstampata Alloggi Abacus Marine 54



<i>Abacus Marine 62</i>	rif. foto
Stampo dello scafo	283
Stampo della coperta	284
Stampo della tuga	285
Controstampata Alloggi	286
Kit stampi per componenti	287
Stampo struttura scafo	288

Foto n. 283 – Stampo dello scafo Abacus Marine 62

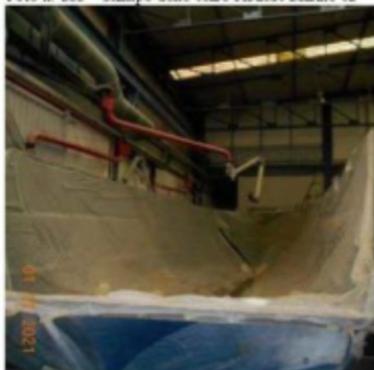


Foto n. 284 – Stampo della coperta Abacus Marine 62



Foto n. 285 – Stampo della tuga Abacus Marine 62



Foto n. 286 – Controstampata alloggi Abacus Marine 62



Foto n. 287 – Kit stampi per componenti Abacus Marine 62



Foto n. 288 – Stampo struttura scafo Abacus Marine 62



<i>Abacus Marine 70</i>	rif. foto
Stampo dello scafo	289
Stampo della coperta	290
Stampo della tuga	291
Stampo Hard Top	292
Kit stampi per componenti	293
Controstampata alloggi	294



Foto n. 289 – Stampo dello scafo Abacus Marine 70



Foto n. 290 – Stampo della coperta Abacus Marine 70



Foto n. 291 – Stampo della tuga Abacus Marine 70



Foto n. 292 – Stampo Hard Top Abacus Marine 70



Foto n. 293 – Kit stampe componenti Abacus Marine 70



Foto n. 294 – Controstampa alloggi Abacus Marine 70



<i>Abacus Marine 78</i>	rif. foto
Stampo dello scafo	295
Stampo della coperta	296
Stampo della tuga	297
Controstampata	298
Kit stampi per componenti	299
Altro lit componenti	300

Foto n. 295 – Stampo dello scafo Abacus Marine 78



Foto n. 296 – Stampo della coperta Abacus Marine 78



Foto n. 297 – Stampo della tuga Abacus Marine 78



Foto n. 298 – Stampata Abacus Marine 78



Foto n. 299 – Kit componenti Abacus Marine 78



Foto n. 300 – Altro kit componenti Abacus Marine 78



<i>Abacus Marine 86/105</i>	rif. foto
Stampo dello scafo	301-302
Stampo della coperta	303
Stampo della tuga	304
Stampo Struttura	305
Stampo Garage	306
Stampo Plancia	307
Kit Stampo componenti	308
Altro Kit Stampo componenti	309
Stampo modulare della prua Abacus 105	310
Stampo modulare della chiglia Abacus 105	311
Controstampata alloggi Abacus 86/105	312
Altra controstampata alloggi Abacus 86/105	313

Foto n. 301– Stampo dello scafo Abacus Marine 86/105



Foto n. 302– Vista interna stampo scafo Abacus 86/105



Foto n. 303 – Stampo della coperta Abacus Marine 86



Foto n. 304 – Stampo della tuga Abacus Marine 86



Foto n. 305 – Stampo Struttura Abacus Marine 86



Foto n. 306 – Stampo Garage Abacus Marine 86



Foto n. 307 – Stampo Plancia Abacus Marine 86



Foto n. 308 – Kit Stampo componenti Abacus Marine 86



Foto n. 309 – Altro Kit Stampo componenti Abacus 86



Foto n. 310 – Stampo modulare della prua Abacus 105



Foto n. 311 – Stampo modulare della chiglia Abacus 105



Foto n. 312 – Controstampata alloggi Abacus 86/105



Foto n. 313 – Altra contro stampata alloggi Abacus Marine 86/105



**n) imbarcazioni in pessimo stato conservativo**

Sul piazzale dell'Abacus Marine srl è stata accertata la presenza di una imbarcazione del tipo Cigarette Scarab in pessimo stato conservativo. Si tratta di un natante aperto in vetroresina la cui produzione risale ai primi anni 90 (foto n. 314). L'imbarcazione, targata 4 NA 300D, rileva uno stato di completo abbandono. Lo scafo, sulle cui superfici sono state riscontrate lesioni di rilievo, presenta in diversi punti segni di accelerato processo corrosivo (foto n. ri 315 e 316). Stesso discorso vale per i supporti dei motori, delle marmitte, dei flaps e degli altri elementi in acciaio (foto 317). Anche il ponte di prua e il parabrezza mostrano segni di forte degrado (foto n. 318). In occasione del sopralluogo si è preso atto dell'assenza dei due motori Mercurius da 430 cv ciascuno (foto n. 319). Uno di questi è posizionato in un deposito del capannone principale (foto n. 320), smontato nelle sue parti e di cui si ritiene alquanto improbabile il recupero funzionale. Non è stato possibile rilevare lo stato di funzionamento dell'impianto elettrico e della strumentazione di bordo dell'imbarcazione.

Foto n. 314 – vista d'insieme della Sigarette Scarab



Foto n. 315 – scafo in stato di degrado



Foto n. 316 – altra vista dello scafo



Foto n. 317 – poppa dell'imbarcazione



Foto n. 318 – ponte di prua



Foto n. 319 – vano motore



Foto n. 320 – motore MecCruiser fuori uso



Foto n. 321 – Imbarcazione Cantiese Raffaelli



Sull'area demaniale concessa in uso alla Abacus Marine srl è presente un'altra imbarcazione risalente ai primi anni 90 realizzata dai cantieri Raffaelli di Pesaro (tipo Middle Fly), targata ME 0948 D (foto n. 321). Il natante cabinato, della lunghezza di circa 12 metri, è esposto da tempo alle intemperie. Presenta un pessimo stato conservativo. Si è preso atto del degrado della vetroresina dello scafo che in diversi punti rileva un accelerato processo di decomposizione della fibra (foto n. 322 e 323). I flaps, oggetto di un accelerato processo ossidativo, sono completamente fuori uso (foto n. 324 e n. 325). Stesso discorso per gli assi del sistema propulsivo, per le eliche e per tutti i supporti in acciaio (foto 326 e 327). Non è stato possibile visionare il vano motore, né gli interni dell'imbarcazione per cui nulla si può dire sulla loro presenza e sull'eventuale funzionamento. Non è stato possibile rilevare il funzionamento dell'impianto elettrico, della strumentazione di bordo e dei vari accessori. Alla luce di quanto rappresentato alle due imbarcazioni si assocerà, in sede di stima, un valore simbolico.



Foto n. 322 – degrado dello scafo



Foto n. 323 – Targa Imbarcazione Cantiere Raffaelli



Foto n. 324 – flap fuoci uso



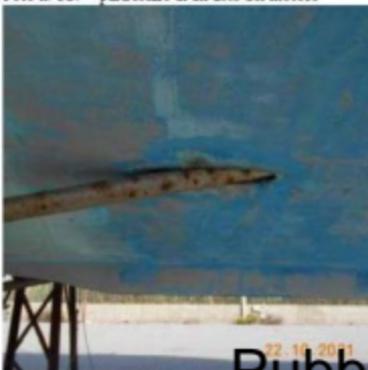
Foto n. 325 – altri flap corrosi



Foto n. 326 – assi ed eliche corrose



Foto n. 327 – particolare di un asse del motore



**m) rifiuti di lavorazione**

In occasione degli accessi ai capannoni dell'azienda si è preso atto della presenza di diversi residui di materiale di lavorazione. Si tratta di rifiuti di ferro vario, vetroresina, plastica, legname di diverso tipo, barattoli di vernice e gel coat, pezzi di lamiera zincata, ecc. Il materiale è dislocato sia all'interno che all'esterno dei capannoni (foto n.ri 328 e 329). Una buona parte è inoltre ammassata sul piazzale che circonda i capannoni in disuso (foto n.ri 330, 331 e 332). In azienda sono stati rinvenuti alcuni cassoni utilizzati per la raccolta del materiale. Nella foto n. 333, in particolare, si riporta quello utilizzato per lo stoccaggio della lavorazione del legno. Tutti gli scarti del processo industriale e i rifiuti rinvenuti in azienda non risultano catalogati ai sensi del D. Lgs. 152/2006 (codici CER). Pertanto ai fini del loro smaltimento se ne prescrive innanzitutto la classificazione e il successivo trasporto a discarica autorizzata. All'uopo si rileva che negli uffici amministrativi è stato possibile recuperare le schede del modello di dichiarazione dei rifiuti prodotti in azienda e trasmessi alla Camera di Commercio di Messina nel 2009 (cfr. allegato n. 13). Si annoverano rifiuti rientranti nelle "operazioni di costruzione e demolizione – CER 170405 e 170411", quelli relativi agli "imballaggi, stracci e materiali filtranti – CER 150110 e CER 150202", altri rientranti nei "rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastiche – CER 120101 e CER 120105", altri ancora tra i "rifiuti della produzione, formulazione, fornitura ed uso e della rimozione di pitture e vernici – CER 080111 e CER 080115". Si rileva infine la presenza di rifiuti provenienti dagli "scarti di materiali in fibra a base di vetro – CER 101103" e quelli relativi ai "rifiuti della lavorazione del legno e della produzione di pannelli e mobili – CER 030105). Più in basso si propone un elenco riiepilogativo dei rifiuti prodotti in azienda con la descrizione della tipologia, del relativo codice CER e dell'eventuale caratteristica di pericolosità ai sensi del Testo Unico Ambientale (D. Lgs. 152/2006). Nel seguito si procederà ad indicare il costo stimato per lo smaltimento che verrà portato a detrazione del valore complessivo dell'azienda.

Foto n.328-rifiuti misti all'interno dei capannoni in disuso      Foto n. 329 – rifiuti di ferro e vetroresina all'esterno



Foto n.330 –lamiere abbandonate all'esterno dei capannoni



Foto n. 331 – rifiuti di ferro e vetroresina



Foto n. 332 – rifiuto misto abbandonato



Foto n. 333 – cassoni per lo stoccaggio di residui di legno



Codice CER	Descrizione	Pericoloso
030105	segatura, trucioli, residui di taglio, legno, pannelli di truciolare e pilalacci diversi da quelli di cui alla voce 03 01 04	No
080111	pitture e vernici di scarto, contenenti solventi organici o altre sostanze pericolose	Si
080115	fanghi acquosi contenenti pitture e vernici, contenenti solventi organici o altre sostanze pericolose	Si
101103	scarti di materiali in fibra a base di vetro	No
120101	limatura e trucioli di materiali ferrosi	No
120105	limatura e trucioli di materiali plastici	No
150110	imballaggi contenenti residui di sostanze pericolose o contaminati da tali sostanze	Si
150202	assorbenti, materiali filtranti (inclusi filtri dell'olio non specificati altrimenti), stracci e indumenti protettivi, contaminati da sostanze pericolose	Si
170405	ferro e acciaio	No
170411	cavi, diversi da quelli di cui alla voce 17 04 10	No

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

**8. Cenni sulla perimetrazione del complesso nel SIN (Sito di Interesse Nazionale)**

Il capannone principale riportato al NCEU al fig. 2, p.la 2101 e gli adiacenti capannoni dismessi al fig. 2 p.lle 1076, 1077, 11321, 1132 e 1333 ricadono nella Nuova perimetrazione di interesse Nazionale dell'Area Industriale di Milazzo (*decreto 11.08.2006*). Come già ricordato, le aree oggetto di stima sono inoltre interessate dal Programma nazionale di ripristino ambientale (*decreto Ministero dell'Ambiente n. 468 del 18.09.2001 e successive modifiche e integrazioni e decreto L.vo 03.04.2006, n. 152 Codice dell'Ambiente*). Ad evidenza, più in basso, si riporta l'ultima cartografia disponibile (maggio 2021) della perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale del comprensorio di Milazzo, recuperata dal sito del Ministero dell'Ambiente (foto n. 334). L'area comprende anche i lotti oggetto di stima, evidenziati con cerchio di colore celeste nell'ingrandimento della cartografia (foto n. 335).

Foto n. 334 – Cartografia perimetrazione SIN del comprensorio di Milazzo (Ministero dell'Ambiente)



Negli anni di produzione della Abacus Marine srl, in concomitanza con la richiesta di una autorizzazione edilizia finalizzata alla dismissione dei capannoni in disuso e alla realizzazione di un nuovo edificio, tutto il compendio è stato oggetto di un'attività di caratterizzazione ambientale per la verifica della presenza di elementi inquinanti sui suoli di proprietà. Le indagini sono state realizzate in contraddittorio con l'allora Ministero dell'Ambiente che, nel tempo, ha indicato i passaggi tecnici per ottemperare alle prescrizioni ambientali richieste dalla normativa. All'allegato n. 14 è disponibile il parere dell'Ente Ministeriale del febbraio 2010 relativo alle indagini realizzate sia sull'area "Abacus Marine srl", ovvero quella in cui ricadono i capannoni in buone condizioni, sia sull'area "ex Mediterranea Grassi" dove, invece, insistono i capannoni in disuso. Su entrambi i lotti l'Ente Ministeriale ha richiesto la realizzazione di un'indagine di

Piano di Caratterizzazione, riteneva, nelle more delle decisioni della Conferenza dei Servizi, di dover prescrivere ulteriori indagini, in particolare in ordine a più dettagliate tecniche piezometriche, nonché all'accertamento della presenza di PCB (policlorobifenili), diossine e furani in campioni di terreno più profondi (e non solo superficiali) e utilizzando metodologie analitiche ad alta risoluzione. L'Ente prescriveva inoltre di utilizzare la metodica difrattometrica a raggi X per la ricerca dell'amianto e delle relative fibre libere, e di procedere alla ricerca nei suoli anche di fenoli clorurati e non clorurati (atteso l'utilizzo di vernici e coloranti), nonché, attesa la presenza di resine nei prodotti di lavorazione, all'accertamento di idrocarburi totali espressi in n-esano e dell'acido ftalico.

Foto n. 335 – Lotti oggetto di stima nella cartografia del Ministero dell'Ambiente



Alla luce di quanto rappresentato e del tempo trascorso rispetto al vecchio piano di caratterizzazione realizzato dalla Abacus Marine srl (2009/2010) è evidente che, qualora si volessero realizzare nuove costruzioni, l'iter tecnico amministrativo per procedere alla bonifica del sito dovrà essere ripreso e portato a termine probabilmente sin dalle fasi iniziali del processo. In altri termini sarà necessario implementare una nuova indagine preliminare per la verifica dell'eventuale superamento dei CSC (concentrazioni soglia di contaminazione) e proseguire con una nuova caratterizzazione e una più dettagliata analisi di rischio delle varie matrici. Sulla base delle risultanze ottenute, valutare in seguito il progetto di bonifica da realizzare. In questa sede non è stato ritenuto opportuno entrare nei dettagli della questione - che comunque non attiene all'incarico conferito dal Tribunale di Napoli - in quanto prima di poter procedere alla caratterizzazione del sito e stabilire i passaggi operativi con i relativi costi, è necessario provvedere alla pulizia delle aree dismesse e allo sgombero di tutti i rifiuti di lavorazione ivi presenti.

## 9. Stima del valore dei beni

### a) stima del capannone industriale al fig. 2, p.la 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela

Il criterio con il quale è stato determinato il valore economico del capannone industriale è quello corrente di mercato (*metodo sintetico-comparativo*), prendendo come parametro di confronto l'unità di superficie e tenendo presenti l'ubicazione, la destinazione d'uso, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite. Sulla base di tali presupposti, sono state svolte presso operatori ed agenzie immobiliari le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in questione.

#### Metodo sintetico comparativo

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico/comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi medi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da istituti specializzati nel settore immobiliare.

Per la ricerca dei valori medi unitari di compravendita ( $V_m$ ) di beni ubicati nella stessa zona del cespite oggetto di stima, sono stati scelti i dati risultanti dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni di mercato curate dalle principali agenzie immobiliari del territorio in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Le fonti sopra citate forniscono i seguenti valori medi unitari (cfr. allegato n. 15):

- Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

min: 440,00 €/mq

max: 660,00 €/mq

- Risultanze delle indagini presso il database del Borsino Immobiliare

min: 296,00 €/mq

max: 583,00 €/mq

ottenendo un valore medio unitario per zona pari a  $V_m = 495,00$  €/mq - (valore approssimato per eccesso).

Il valore medio unitario, attraverso un coefficiente di omogeneizzazione  $k_o$ , è stato poi articolato in funzione delle caratteristiche intrinseche del capannone ovvero prendendo in considerazione il suo stato manutentivo, l'esposizione, la luminosità, le rifiniture interne e la presenza di strutture accessorie.

Con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco  $k_e$  è stato invece possibile tenere conto in particolare della posizione logistica del manufatto rispetto alla rete di collegamenti viari nonché della possibilità di parcheggio e sosta all'interno del complesso immobiliare e, infine, della possibilità di movimentazione merci all'interno della proprietà.





Capannone al fg. 2 p.lla 2101 Pace del Mela (Me)	Superficie omogeneizzata (mq)	Coefficiente di ponderazione (ki x ke)	€/mq	Valore € app. per eccesso
<i>Piano terra</i>				
Servizi Igiene + spogliatoi	49	0,7776	495,00	18.860,68
Deposito + corridoio	54	0,7776	495,00	20.785,24
Deposito a doppia altezza	114	0,7776	495,00	43.879,96
Deposito accesso a sud	191	0,7776	495,00	73.518,19
Reparto macchinazione + magazzino pannelli	282	0,7776	495,00	108.545,18
Tettoia a confine con capannone fg. 2, p.lla 577	730	0,7776	495,00	280.985,76
Reparto vetroresina	1153	0,7776	495,00	443.803,53
Altra area deposito	520	0,7776	495,00	200.154,24
Area Verniciatura	138	0,7776	495,00	53.117,85
Area Lavorazione metallo e acciaio	160	0,7776	495,00	61.585,92
Magazzini stoccaggio mobili	95	0,7776	495,00	36.566,64
Officina meccanica	75	0,7776	495,00	28.868,40
<b>Totale piano terra</b>	<b>3561</b>			
Reparto tappezzeria (soppalco)	67,5	0,83808	495,00	28.002,34
Reparto falegnameria (soppalco)	285	0,83808	495,00	118.232,13
Corpo di fabbrica lato torrente Muto	614	0,7776	495,00	236.335,96
Area esterna	225		495,00	111.375,00
-				
<i>Primo Piano palazzina a tre piani</i>				
n. 3 appartamenti	125	0,864	495,00	53.460,00
spazi comuni e archivio	52	0,864	495,00	22.239,36
<i>Secondo Piano palazzina a tre piani</i>				
Appartamento	70	0,864	495,00	29.937,60
<b>Valore commerciale</b>				<b>1.970.254,04</b>

Il più probabile valore commerciale del cespite risulta essere pari in c.t. ad € 1.970.000,00.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

b) stima dei capannoni industriali dismessi al fig. 2, p.lla 1076, 1077, 1131,1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela;

Per i capannoni dismessi si riprendono i dati risultanti dalla Banca Dati Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare che raccoglie le informazioni delle transazioni di mercato curate dalle principali agenzie immobiliari del territorio in cui ricade l'immobile oggetto di stima, ottenendo un valore medio unitario per zona pari a  $V_m = 495,00$  €/mq - (valore approssimato per eccesso). Anche in questo caso il valore medio unitario, attraverso un coefficiente di omogeneizzazione  $k_u$ , è stato poi articolato in funzione delle caratteristiche intrinseche del capannone ovvero prendendo in considerazione il suo stato manutentivo, l'esposizione, la luminosità, le rifiniture interne e la presenza di strutture accessorie e con l'utilizzo di un coefficiente estrinseco  $k_e$ , è stato ragguagliato per considerare la posizione logistica dei manufatti rispetto alla rete di collegamenti viari nonché della possibilità di parcheggio e sosta all'interno del complesso immobiliare e, infine, della possibilità di movimentazione merci all'interno della proprietà. Le risultanze delle valutazioni hanno portato ai seguenti coefficienti di ponderazione interna ed esterna:

**coefficiente intrinseco piano terra ( $k_u$ ) = 0,56**

- poco luminoso = 1,00
- rifiniture = 0,70
- stato di conservazione = 0,80

**coefficiente estrinseco ( $k_e$ ) = 0,864**

- vicinanza al centro = 0,8
- collegamenti viari = 0,9
- possibilità parcheggio e mov. merci = 1,2

Alla luce dei risultati dei fattori di ponderazione si ripropone dunque lo schema triplodrativo del più probabile valore commerciale dei capannoni oggetto di stima:

Stima dei capannoni in Pace del Mela (Me) al fig. 2, p.lla 1076 e graffate

Capannone al fig. 2 p.lla 1076 e graffate Pace del Mela (Me)	Superficie omogeneizzata (mq)	Coefficiente di ponderazione ( $k_i \times k_e$ )	€/mq	Valore € app. per eccesso
Capannone al fig. 2 p.lla 1076	548	0,48384	495,00	131.246,43
Capannone al fig. 2 p.lla 1132	555	0,48384	495,00	132.922,94
Capannone al fig. 2 p.lla 1077	428	0,48384	495,00	102.506,34
Capannone retrattile in pvc	187	0,48384	495,00	44.786,64
Cabina di verniciatura	200	0,48384	495,00	47.900,16
Area esterna	256		495,00	126.720,00
-				
<b>Valore commerciale</b>				<b>586.082,53</b>

Il più probabile valore commerciale del cespite risulta essere pari in c.t. ad € 586.000,00.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

c) stima della quota di 4/6 di un fabbricato rurale al fg. 2, p.lla 188 con annesso terreno dell'estensione di circa 490 mq al fg. 2, p.lla 189 Pace del Mela (Me)

Le particelle 188 e 189 ricadono in zona PS - Servizi Territoriali che è normata dall'art 25 delle Norme Tecniche di Attuazione. In tali aree, ai sensi del DM 1444/68, è possibile realizzare strutture di interesse sociale e territoriale, impianti tecnologici comprensoriali, parcheggi pubblici, attrezzature sportive e per il tempo libero. Urbanisticamente vincolati, i terreni ricadenti in tali zone presentano dunque un mercato poco dinamico con valori al metro quadro nel range 8,00 €/mq – 17,00 €/mq (cfr. valori immobiliari all'allegato n. 15).

Considerata la posizione e le caratteristiche del lotto oggetto d'indagine si è scelto prudenzialmente il valore di 15,00 €/mq, ottenendo i seguenti valori commerciali:

Fabbricato rurale al fg. 2 p.la 188 e terreno alla p.la 189 Pace del Mela (Me)	Superficie omogeneizzata (mq)	€/mq	Valore € app. per eccesso
Rudere al fg. 2 p.la 188	89	15	1.335,00
quota di 4/6			890,00
Terreno al fg. 2 p.la 189	490	15	7.350,00
<b>Valore commerciale</b>			<b>8.240,00</b>

**Il più probabile valore commerciale della quota di 4/6 del fabbricato rurale al fg. 2, p.la 188 con annesso terreno dell'estensione di circa 490 mq al fg. 2, p.la 189 in Pace del Mela (Me) risulta essere pari in c.t. ad €. 8.240,00.**

d) stima del terreno fg.1, p.lle 405,624,626,628,630,632,634,638,640,903,904,905 San Pier Niceto (Me)

Presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non sono disponibili le quotazioni dei terreni del comprensorio di interesse. Si è pertanto svolta una accurata ricerca sul web al fine di individuare cespiti in vendita simili a quelli oggetto d'interesse (lotto di terreno che ricade nella stessa zona D3 del PRG). Le risultanze dell'analisi hanno fornito un valore medio al metro quadro di circa 26,00 euro (cfr. lotto di terreno edificabile in vendita allegato n. 15). Nel nostro caso, trattandosi di terreno che dispone direttamente alla zona demaniale marina ed essendo nel 2009 già stato assentito sull'area un progetto per la realizzazione di un capannone industriale da adibire alla produzione di imbarcazioni, tenuto conto che - salvo diverse prescrizioni - possano applicarsi gli stessi indici urbanistici previsti nel vecchio progetto in parola, si è scelto di incrementare del 25% il valore al metro quadro ottenendo dunque un definitivo valore di 32,00 euro/mq. Ne segue che il più probabile valore commerciale del terreno è quantificabile in euro 310.000,00 (nella tabella che segue si riporta lo sviluppo dei calcoli).

Stima del terreno San Pier Niceto (Me) al fg. 1 - p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903, 904, 905

Lotto di terreno San Pier Niceto (Me)	Superficie omogeneizzata (mq)	€/mq	Valore € app. per eccesso
Terreno al fg. 1 p.lla 405	340	32,00	10.880,00
Terreno al fg. 1 p.lla 624	786	32,00	25.152,00
Terreno al fg. 1 p.lla 626	963	32,00	30.816,00
Terreno al fg. 1 p.lla 628	3714	32,00	118.848,00
Terreno al fg. 1 p.lla 630	1067	32,00	34.144,00
Terreno al fg. 1 p.lla 632	960	32,00	30.720,00
Terreno al fg. 1 p.lla 634	1485	32,00	47.520,00
Terreno al fg. 1 p.lla 638	110	32,00	3.520,00
Terreno al fg. 1 p.lla 640	70	32,00	2.240,00
Terreno al fg. 1 p.lla 903	20	32,00	640,00
Terreno al fg. 1 p.lla 904	120	32,00	3.840,00
Terreno al fg. 1 p.lla 905	40	32,00	1.280,00
Valore commerciale			<b>309.600,00</b>

**Il più probabile valore commerciale del terreno edificabile in San Pier Niceto (Me) risulta essere pari in c.t. ad €. 310.000,00.**

#### **e) Stima del valore d'uso della concessione demaniale marittima**

L'approccio metodologico più utilizzato in dottrina risiede nel calcolo della differenza tra il canone medio di mercato e il canone effettivamente pagato dalla Abacus Marine srl attraverso l'utilizzo dello strumento di matematica finanziaria cosiddetto della accumulazione iniziale, che in formula diventa:

$$A_i = \frac{a(q^n - 1)}{r q^n}$$

dove  $A_i$  = accumulazione iniziale;

$a$  = differenza tra il canone medio di mercato e il canone pagato dalla Abacus Marine srl nel periodo  $n$ ;

$n$  = anni di validità della concessione marittima;

$r$  = saggio d'interesse, determinato in linea con la tecnica del *CAPM - Capital Asset Pricing Model*.

In sostanza le annualità da corrispondere posticipatamente per un periodo di tempo limitato vengono attualizzate al momento della stima. Nel calcolo dovrebbe rientrare anche il valore di utilizzo di tutte le opere non amovibili, funzionali all'area, quali ad esempio i carroponti, gli impianti industriali e le attrezzature di servizio che, nel caso di specie, non sono state rinvenute in quanto rimosse già da tempo e comunque prima del sopralluogo dello scrivente. All'uopo è bene ricordare che ai sensi dell'art. 49 del Codice della Navigazione, richiamato all'art. 5 della concessione del 27.07.2016, tutte le opere non amovibili erette sulla zona demaniale, complete di accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, restano acquisite allo Stato senza che al concessionario spetti alcun indennizzo o rimborso di sorta. Ciò detto, il periodo  $n$  è

stato considerato in funzione della possibilità di proroga della concessione per ulteriori quattro anni e dunque con scadenza 31.12.2025. All'uopo preme ricordare che la Curatela si è attivata depositando presso la Capitaneria di Porto di Messina l'istanza di una proroga. Il *saggio d'interesse r* è stato invece determinato considerando un tasso di rendimento dei titoli *risk free* – privi di rischio – a cui si è sommato un premio (sempre in termini di rendimento percentuale) che tenga conto della rischiosità imprenditoriale e di settore<sup>2</sup>. Il tasso di rendimento di titoli privi di rischio si ritiene ben rappresentato dal "rendistato", indice che misura il rendimento dei titoli emessi dallo Stato, differenziato a seconda della tipologia e della vita residua, così come rilevato dalla Banca d'Italia. Nel caso di specie il tasso di rendimento *risk free* è pari a 0,345 (in funzione del periodo utile residuo della concessione pari a quattro anni) desunto dal prospetto dell'ultimo mese disponibile (gennaio 2022). A detto tasso deve essere aggiunto un rendimento premiale che tenga conto del rischio connesso all'impresa. Il premio è stato recuperato dalla Banca dati della Stern School of Business della New York University<sup>3</sup>. Per il settore di nostro interesse - *Shipbuilding & Marine* - il beta è pari a 3,06 (cfr. allegato n. 16). Si ottiene dunque un valore pari a 3,405% (0,03405). Infine per l'*annuità a* è stato prima determinato il potenziale canone medio di mercato, cui è stato sottratto il valore di euro 7.195,51 quale canone anno che la Abacus Marine srl ha corrisposto al Demanio – cfr. contratto dell'ultimo rinnovo della concessione demaniale all'allegato n. 11.

Per il canone medio di mercato, i dati del Borsino OMI indicano per zona omogenea Pace del Mela (Me) - Periferica/Gammoto- Contrada Gabbia - Destinazione Produttiva (Capannoni tipici) i seguenti valori di locazione:

- Min: 1,9 euro/mq x mese
- Max: 2,8 euro/mq x mese,

per un valore medio di 2,35 euro/mq x mese – cfr. allegato n. 15.

Si è supposto che tale valore tenga conto anche della pertinenzialità delle aree esterne e dello specchio acqueo in concessione. Considerando inoltre che il potenziale reddito deve essere depurato delle spese di gestione (assicurazioni, imposte, manutenzione, mancato incasso, ecc.), stimate nel caso di specie nel 20% e che la superficie delle aree coperte misura complessivamente 3.160,66 mq, si ottiene che l'*annuità a* = [2,35 euro/mq mese x 12 mesi x 3.160,66 mq x (1-0,20)] - 7.195,51 euro = in ct. 64.100,00 euro.

Essendo  $(q^n - 1) / r * q^n = 3,48$  si ottiene dunque 64.100,00 euro x 3,405 = in ct. 218.000,00 euro.

**Il più probabile valore d'uso della concessione demaniale è dunque pari in c.t. a 218.000,00 euro.**

<sup>2</sup> secondo la nota logica del CAPM - *Capital Asset Pricing Model*, il tasso di attualizzazione  $r = r_f + \beta \times MRP$ , con  $r_f$  = tasso privo di rischio,  $\beta$  = coefficiente che misura il comportamento del settore rispetto al mercato (il  $\beta$  è superiore a 1 in caso di rischio di mercato, in questo caso è considerato trascurabile).

<sup>3</sup> la Banca Dati è tra i riferimenti più attendibili ed aggiornati per la determinazione del rendimento medio di mercato di settori produttivi - <http://pages.stern.nyu.edu/~stern/bd/>

**f) Stima delle imbarcazioni in costruzione tipo Abacus Marine 62 e Abacus Marine 70**

Per individuare il valore commerciale delle imbarcazioni si è scelto di adottare il metodo di ricostruzione deprezzato atteso che i beni, nello stato in cui si trovano e cioè privi di motori, di tutta l'impiantistica, del sistema propulsivo e degli allestimenti, non sono comparabili con prodotti simili offerti sul mercato. Le imbarcazioni verranno dunque considerate alla stregua di semilavorati da completare<sup>4</sup>. Ricostruendo i costi necessari alla realizzazione di una nuova imbarcazione si è proceduto in primo luogo a ragguagliare il valore complessivo in funzione dello stato di avanzamento lavori riscontrato, si è poi proceduto a deprezzare il risultato ottenuto in relazione:

- a) alla necessità di conoscere il progetto esecutivo dell'imbarcazione ovvero di essere in possesso del know-how tecnico per il completamento dell'opera,
- b) alla alienazione dei semilavorati che avverrà, come di consueto per i beni rivenienti da procedura fallimentare, nello stato di fatto e di diritto e dunque senza alcuna garanzia per evizione e/o per difformità o difetti qualitativi o costruttivi.

Pertanto, attraverso l'analisi delle principali fasi costruttive delle imbarcazioni è stato possibile determinare l'incidenza dei costi di produzione che, per aggregato, possono classificarsi in:

- costi per materie prime/acquisto merce,
- costi di manodopera,
- costi generali (amministrativi, organizzativi/struttura, ammortamenti, informatici, ecc).

**Abacus Marine 62**

Le materie prime di costruzione (semilavorati, vernici, gelcoat, raccorderia meccanica, viteria, materiale e impianto elettrico e idraulico, motori, sistema propulsivo, accessori, tappezzeria, elettrodomestici, dotazioni interne, arredi, ecc) sono state desunte dalle checklist fornitori. I prezzi sono stati recuperati dalle schede del magazzino del cantiere. I valori sono stati opportunamente rivalutati per tenere conto dell'attualità. Il costo complessivo per materie prime/acquisto merce è stato calcolato con buona approssimazione in circa 650.000,00 €.

I costi di manodopera sono stati invece rapportati al ciclo produttivo tipico. Si rileva che:

- 1) l'imbarcazione in esame deve essere realizzata in cantiere in un arco temporale di massimo 8 mesi e mezzo dalla richiesta della commessa (25 gg lavorativi al mese),
- 2) per rientrare in tale tempistica è necessario un numero di risorse umane pari ad almeno 6 unità (interne ed esterne al cantiere) corrispondenti a complessivi 1.275 gg;

<sup>4</sup> in quanto semilavorati non si terrà conto dell'utile imprenditoriale, voce che, nel caso di bene finito, andrebbe computato nel metodo di ricostruzione deprezzato



3) il numero di ore necessarie alla realizzazione della barca (dallo scafo al suo allestimento finale) possono ritenersi in buona sostanza complessivamente pari a circa 10.200 ore, comprensive di straordinario e imprevisti (1.275 gg x 8 h/g)

4) il costo lordo di ciascuna ora è pari ad 30,00 €/ora;

Si ottiene un costo per la sola manodopera di circa 310.000,00 €

I costi generali e di gestione sono stati computati in linea con i riferimenti ordinari di settore ovvero nel range tra il 20% e il 25% del totale costi materie prime e manodopera, ottenendo un valore complessivo di circa 210.000,00 €. Il costo industriale di ricostruzione ottenuto (€ 1.170.000,00) è stato successivamente raggugliato allo stato di avanzamento lavori rilevato sull'imbarcazione. In assenza di tutti gli impianti, degli allestimenti e considerato che sull'imbarcazione non sono montati i motori e il sistema propulsivo comprensivo di dicke, si ritiene che lo stato di avanzamento possa assumersi, allo stato attuale, intorno al 20%.

Il valore del s.a.l. risultante (€ 235.000,00) è stato poi deprezzato per tenere conto:

- della necessità di conoscere il progetto esecutivo ovvero di essere in possesso del know-how tecnico cui è stata attribuita una percentuale del 40%;
- della alienazione dell'imbarcazione che avverrà senza periodo di copertura in garanzia, cui si è attribuito un deprezzamento pari al 10%.

Nello schema che segue si riiepilogano i parametri utilizzati e il valore di stima prudenziale:

Costi di produzione				Lavori realizzati	peso
Mat. prime + manodopera + costi generali				1.170.000	
				SAL	20%

Valore SAL	235.000
------------	---------

Deprezamenti	peso
Assenza garanzia	15%
Know-how	45%
Totale	60%

Valore finale	94.000
---------------	--------

Si ottiene dunque che il più probabile valore di stima del semilavorato *Abacus Marine 62*, nello stato in cui si trova, si possa con buona approssimazione ritenere pari in c.t. ad euro 94.000,00.

Abacus Marine 70

Il semilavorato presenta uno stato di avanzamento lavori pari a circa il 15%. Il costo complessivo per materie prime/acquisto merce è stato calcolato con buona approssimazione in circa 1.450.000,00 €. I costi per la sola manodopera in circa 520.000,00 € e quelli generali, nel range 20% - 25% del totale costi materie prime e manodopera, in circa 440.000,00 €. Il costo industriale di ricostruzione ottenuto (€ 2.400.000,00) è stato successivamente ragguagliato allo stato di avanzamento lavori rilevato sull'imbarcazione (15%).

Il valore del s.a.l. risultante (€ 360.000,00) è stato poi deprezzato per tenere conto:

- della necessità di conoscere il progetto esecutivo per un peso percentuale del 40%;
- della alienazione dell'imbarcazione che avverrà senza periodo di copertura in garanzia, cui si è attribuito un deprezzamento pari al 15%.

Nello schema che segue si riepilogano i parametri utilizzati e il valore di stima prudenziale:

Costo di produzione			Lavori realizzati	peso
Mat. prime + manodopera + costi generali		2.400.000		
			SAL	15%

Valore SAL	360.000
------------	---------

Deprezzamenti	peso
assenza garanzia	15%
know-how	45%
Totale	60%

Valore finale	144.000
---------------	---------

Si ottiene dunque che il più probabile valore di stima del semilavorato *Abacus Marine 70*, nello stato in cui si trova, sia possa con buona approssimazione ritenere pari in c.t. ad euro 144.000,00.

g) Stima del magazzino dei materiali di costruzione e accessori

La stima delle rimanenze di magazzino deve tenere conto in primo luogo della scarsa fungibilità della gran parte dei numerosi articoli inventariati che, data la loro specificità, non possono essere utilizzati per imbarcazioni di altri cantieri e, ben che meno, per altri settori produttivi. Si pensi, ad esempio, a tutte le rimanenze del magazzino della falegnameria (forme di arredo per imbarcazioni, cucina in legno marino grezzo, pannelli, laminati e paratie in legno, ecc) o ai pezzi igienici, funzionalmente vincolati alla tipologia di imbarcazione progettata. Lo stesso discorso vale per il magazzino del reparto tappezzeria in cui si annoverano rimanenze di divanetti, sedili di similpelle, di moquette, ecc. La merce non si può considerare di facile commerciabilità in

quanto, in gran parte, legata agli allestimenti personalizzati richiesti dalla committenza della società fallita. Allo stato si ritiene pertanto che la gran parte di questi articoli possa trovare collocazione commerciale soltanto nell'ambito dei beni di ricambio con conseguente sostanziale deprezzamento di valore. Le scorte di articoli tecnici - in cui si annoverano giunti, manicotti, gomiti, niples, tubazioni, scarichi, valvole, materiale elettrico, ferramenta, ecc - tutte di varia tipologia e dimensione, rappresentano la voce numericamente più consistente del magazzino. Anche in questo caso si ritiene che la gran parte della merce, in quanto particolarmente specifica, sia di non immediata collocazione sul mercato dell'usato. Ai beni è stato dunque attribuito un valore commerciale meramente simbolico.

Non si è ritenuto opportuno invece associare un valore commerciale alla cucina dell'imbarcazione Abacus Marine 78, da consegnare al momento della vendita all'asta del capite, e al materiale in pessimo stato conservativo. Nelle tabelle che seguono si riepilogano i valori di stima per i vari reparti

Magazzino		
Reparto elettrico e idraulico		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Cassette elettriche in plastica	n. 90	300,00 €
Collari gommati di varie dimensioni	n. 90	
Rotoli di canaline flessibili	n. 91	
Interruttori elettrici	n. 91	
Raccordi di consumo	n.n. 93 e 94	
Ferramenta speciale e altra minuteria	n.n. 92 e 93	

Magazzino		
Reparto falegnameria		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Pezzi igienici per imbarcazioni	n. 95	1.500,00 €
Forme di arredo per imbarcazioni	n. 96	
Pannelli di spugna	n. 97	
Pannelli in legno	n. 98	
Cucina in legno marino grezzo	n. 99	
Pannelli, laminati e parate in legno	n. 100-101-102	
Stampi per arredi	n. 103	
Pannelli in legno	n. 104-105	

Magazzino		
Retrostante capannone lato mare		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Arredi incompleti Abacus Marine 78	n. 105	150,00 €
Arredi incompleti Abacus Marine 62	n. 107	150,00 €
Parquet per imbarcazioni	n. 108	150,00 €
Altri arredi incompleti e pannelli vari	n. 109	100,00 €
Reparto verniciatura		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Componenti arredo e pannelli	n. 110	200,00 €

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Magazzino		
Reparto tappezzeria		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Rotoli di moquette	n. 111	400,00 €
Rotoli di gomma per pav. ne barche	n. 112	
Rotoli di similpelle/gomma	n. 113 - 114	
Rotoli di stoffa + tessuto nero	n. 115	
Rotoli di spugna	n. 116 - 117	
Cuscineria varia colore beige Abacus 78	n. 118	€ -

Magazzino		
Vano fabbricato a ridosso torrente Muto		
Descrizione materiale	foto	Stima (euro)
Tubolari in acciaio	n. 119	200,00 €
Materie vario in pessimo stato	n. 120	€ -

Il più probabile valore commerciale del magazzino si ritiene pertanto essere pari in c.t. ad € 3.150,00

#### h) Stima dei macchinari e delle attrezzature industriali

La stima è stata predisposta in aderenza alla sequenza delle attività produttive e facendo riferimento ai gruppi di cespiti individuati nell'inventario del Tribunale di Napoli. Nel dettaglio i beni sono stati catalogati come appartenenti ai seguenti reparti:

- Reparto falegnameria,
- Reparto Produzione Vetrocresina,
- Reparto Tappezzeria,
- Reparto e Sala Verniciatura,
- Reparto Officina Meccanica,
- Reparto Magazzino,
- Reparto Elettrico,
- Mezzi di trasporto e sollevamento

Per la valorizzazione dei macchinari industriali è stata utilizzata la formula del degrado lineare:

$$V_{attuale} = K \cdot (1+M) \cdot X_0$$

che, partendo dal costo d'acquisto rilevato nel libro cespiti della società, esprime il valore attuale di ciascun bene in funzione della sua vita residua e della svalutazione in base al tempo trascorso.

In simboli si ha:

$K = f(V_r / V_0)$  ovvero funzione del rapporto tra vita residua del macchinario e la sua vita utile.

$X_0$  = valore storico d'acquisto del macchinario.

$M$  = fattore di svalutazione annuale del macchinario, assumendo  $M = \sum (1 - \gamma)^{n-1}$  con  $\gamma$  pari alla variazione annua del valore di  $X_n$

Nel calcolo è stato considerato anche il deprezzamento dipendente dal funzionamento delle attrezzature. Non essendo infatti stato possibile mettere in operatività le macchine, allo stato attuale non si può assicurarne la loro immediata messa in esercizio. Dal punto di vista normativo si segnala che gli impianti provvisti di marcatura CE sono conformi ai requisiti delle Direttive Comunitarie (Direttiva 2006/42/CE detta anche Direttiva Macchine). Per la restante parte è necessario tenere in conto anche del deprezzamento legato all'adeguamento tecnico che consiste in una preventiva verifica funzionale soprattutto per quel che riguarda la componentistica meccanica ed elettrica. Per tutti i macchinari non è stato possibile prendere visione inoltre della documentazione relativa alla rispondenza ai requisiti generali in termini di sicurezza nei luoghi di lavoro (D. Lgs. 81/2008 - Testo Unico Sicurezza). Nella valutazione è stato infine tenuto conto anche del costo di trasporto e, eventualmente, di montaggio e smontaggio.

La stima si riferisce inoltre ai beni così come visibili e comprende peraltro anche le spese, a carico dell'eventuale acquirente, necessarie per i passaggi di proprietà, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale e il reperimento dei manuali d'uso e dei libretti di manutenzione.

In accordo con il criterio del degrado lineare degli impianti si è assunto che ciascun macchinario sia caratterizzato da:

- 1) una vita utile  $V_n$  pari a 30 anni e che dopo tale periodo, pur essendo ancora in grado di svolgere le attività per le quali è stato installato, possa essere considerato tecnologicamente obsoleto e dunque privo di residuo valore commerciale,
- 2) una variazione annua del valore storico d'acquisto ( $X_n$ ) pari al 5%.

Ai beni di cui nel libro cespiti non è stato possibile rinvenire il costo di acquisto è stato attribuito un valore di mercato attuale. Ai macchinari maggiormente obsoleti e/o fuori uso è stato invece associato un valore economico simbolico. Le apparecchiature prive della motorizzazione (Gru a cavalletto ASCOM mob. BHT 100 e Argano tiracavo fuori uso) sono state parametrize tenendo conto di un ulteriore deprezzamento del 30% sul costo d'acquisto rilevato dal libro cespiti. La gran parte di tali beni, seppur acquistati in epoche diverse, sono ancora funzionali alle attività aziendali.

Nelle tabelle che seguono si riepilogano le stime per ciascun gruppo di beni:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Reperto Palegneria								
Piano terra capannone principale								
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
Pantografo 2 assi SCM Record 210 NT	n.n. 121 + 122	2009	2022	SI	17	30	€ 126.500,00	€ 38.734,81
Multilama SCM M3 velocità 4200	n.n. 123 + 124	2005	2022	SI	13	30	€ 18.000,00	€ 3.432,99
Fountain Fong System 2J - Maggi Eng	n.n. 125 + 126	2004	2022	SI	12	30	€ 4.400,00	€ 755,89
Squadatine Saga SCM mod. SI 400N	n.n. 127 + 128	2003	2022	SI	11	30	€ 63.877,30	€ 9.303,43
Toupie (fascino) SCM mod. T 110 I	n.n. 129 + 130	2003	2022	SI	11	30	€ 70.777,30	€ 10.308,38
Piatta a spessore SCM mod. S 520 E	n.n. 131 + 132	2003	2022	SI	11	30	€ 45.877,30	€ 6.681,81
Piatta a filo SCM mod. F 520 E	n.n. 133 + 134	2003	2022	SI	11	30	€ 53.577,30	€ 7.774,15
Macchina per trucioli Comaflex	n.n. 135 + 136	2005	2022	SI	13	30	€ 15.000,00	€ 2.860,82
Levitatore a nastro FRB mod. L93-3000	n.n. 137 + 138	2003	2022	SI	11	30	€ 81.477,30	€ 11.866,78
Sega squadatine SCM mod. SI 400N	n.n. 139 + 140	2006	2022	SI	14	30	€ 9.500,00	€ 2.053,92
Sega verticale Centazzo mod. CO 800	n.n. 141 + 142	2003	2022	NO	11	30	€ -	€ 22,71
Robotizzatore SCM mod. Sandra 3 S	n.n. 143 + 144	2004	2022	SI	12	30	€ 12.900,00	€ 2.157,50
Robotizzatore Vintex EB 10 C	n.n. 145 + 146	2006	2022	SI	14	30	€ 1.740,00	€ 376,19
Sezionatore verticale GAAC	n.n. 147 + 148	2004	2022	SI	12	30	€ 7.500,00	€ 1.254,36
Pressa doppio piano CHB	n.n. 149 + 150	2004	2022	NO	12	30	€ 14.600,00	€ 2.441,82
Macchina pulitrice Fup (fior uso)	n. 151	2004	2022	SI	12	30	€ -	€ -
Sollevatore CM Harbor fuso uso	n.n. 152 + 153	2002	2022	SI	10	30	€ -	€ 300,00
6 Banche da lavoro in legno 4m x 2m	n. 154	n.d.	2022	NO	n.d.	n.d.	€ -	€ 150,00
72 ml discifilatura industriale (n=7 m)	n.n. 155 + 156	n.d.	2022	NO	n.d.	n.d.	€ -	€ 5.000,00
<b>Totale</b>								<b>€ 105.455,56</b>

Reperto Produzione Vetrosina								
Piano terra capannone principale								
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
n. 2 cassoposti da 5 tonne La Promotee	n.n. 157 + 158	2008	2022	SI	16	30	€ 75.000,00	€ 20.533,68
Gelcoattivo per spazio vernici	n. 159	2009	2022	NO	17	30	€ 4.000,00	€ 1.224,82
Impianto di aspirazione fumi SIA	n.n. 160, 161 e 162	2009	2022	SI	17	30	€ 38.225,00	€ 11.704,65
Impianto di aspirazione trucioli esterno	n.n. 163 + 164	2009	2022	SI	17	30	€ 28.600,00	€ 8.757,44
Robot per levigatura e stuccatura	n.n. 165 + 166	2009	2022	SI	17	30	€ 155.349,75	€ 47.568,72
n. 7 ponteggi in acciaio per lavorazioni	n.n. 167 + 168	2008	2022	SI	16	30	€ 242.973,16	€ 66.521,79
Contenitore per ingravaggio	n. 169	n.d.	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ 30,00
5 contenitori in ferro per n.fuk	n. 170	n.d.	2022		n.d.	30	€ -	€ 400,00
<b>Totale</b>								<b>€ 156.741,10</b>

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Reparto Tappezeria									
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale	
Macchina da cucire Necchi mod 881/100	n. 171	2004	2022	NO	12	30	€ 800,00	€ 133,80	
n. 2 macchine da cucire Juki	n. 172	2005	2022	SI	13	30	€ 3.000,00	€ 953,61	
Macchina da cucire Yamato	n. 173	2000	2022	SI	8	30	€ 1.500,00	€ 136,22	
Tavolo da lavoro 4 ml x 2 ml	n. 174	n. d.	2022	NO	n. d.	30	€ -	€ 20,00	
Impianti di climatizzazione e di illuminazione	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale	
Split aria condizionata Haier	n. 175	n. d.	2022	SI	n. d.	n. d.	n. d.		
Split aria condizionata Emmetti	n. 176	n. d.	2022	SI	n. d.	n. d.	n. d.		
8 plafoniere neon	n. 177	n. d.	2022	SI	n. d.	n. d.	n. d.	€ 200,00	
Arredi									
armadietto in metallo	n. 178	2003	2022	NO	11	30	n. d.	€ 10,00	
<b>Totale</b>								<b>€ 1.433,63</b>	

Reparto e Sala Verniciatura									
Piano terra capannone principale									
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale	
2 Cabine di verniciatura Cantasini Group	n. 179 + 180	2009	2022	SI	17	30	€ 23.500,00	€ 7.195,80	
Calibratore a nastro SCM mod. Sandya 55	n. 181 + 182	2005	2022	SI	13	30	€ 23.000,00	€ 4.386,60	
Cabina di verniciatura Lanier	n. 183 + 184	2006	2022	SI	14	30	€ 1.200,00	€ 259,44	
Sega a nastro SCM mod. S 45N	n. 185 + 186	2007	2022	SI	15	30	€ 3.400,00	€ 829,05	
Sega Montanari mod. Pansa 430	n. 187 + 188	2004	2022	SI	12	30	€ 3.500,00	€ 583,37	
Aspiratore MAB mod. Jolly	non rilevato	n. d.	2022	SI	n. d.	30	-	€ -	
Saldatore Esab	n. 189	2003	2022	SI	11	30	€ 750,00	€ 109,23	
Macchina per spruzzo vernici MVP Venus	n. 190	2008	2022	SI	16	30	€ 22.962,00	€ 6.286,59	
Miscelatore Vernici CMCN	n. 191 + 192	n. d.	2022	NO	n. d.	30	€ -	€ 150,00	
Levigatrice circolari per metalli	n. 193	2001	2022	NO	9	30	€ 180,00	€ 10,73	
Macchina a pressione per vernici	n. 194	2003	2022	NO	11	30	€ 1.900,00	€ 276,73	
Tavolo da lavoro 4m x 2m	n. 195	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
2 Banche da lavoro in legno	n. 196	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
Banco da lavoro in legno	n. 197	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
Alta Banche da lavoro in legno	n. 198	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -	€ 1.000,00	
Mobiletto in metallo a due ante	n. 199	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
4 Cavalletti in metallo	n. 200	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
27 pannelli per vernici 2,20m x 2,80m	n. 201	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
Tavolino e n. 2 sedie in gresu color grigio	n. 202	n. d.	n. d.	NO	n. d.	30	€ -		
<b>Totale</b>								<b>€ 21.089,36</b>	



Officina Meccanica								
Descrizione materiale e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
Cesola Gasparini CO 3004	n.ni 203 e 204	2004	2022	SI	12	30	€ 45.600,00	€ 7.626,51
Pressa Evgegnic e Gasparini PBS 105	n.ni 205 e 206	2004	2022	SI	12	30	€ 88.000,00	€ 14.717,84
Sega a nastro Evcon SH 320	n. 207	2003	2022	SI	11	30	€ 5.000,00	€ 728,23
Sollevatore manuale	n. 208	n.d.	2022	NO	n.d.	30		
2 Banchi da lavoro	n. 209	n.d.	2022	NO	n.d.	30		
2 Anzadetti in ferro	n. 210	n.d.	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ 300,00
Materiale vano (tubi, curve, assi di ferro)	n. 211	n.d.	2022	NO	n.d.	30		
5 banchi da lavoro	n. 212	n.d.	2022	NO	n.d.	30		
<b>Totale</b>								<b>€ 25.372,58</b>

Magazzino								
Descrizione materiale e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
Gruppo Elettrogeno Carod (no motore)	n. 213	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 200,00
Marchiano per aspirazione	n. 214	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 100,00
Sebatoio in pessimo stato conservativo	n. 215	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 100,00
Muletto Fac in pessimo stato conservativo	n. 216	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 200,00
2 estintori in pessimo stato conservativo	n. 217	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 50,00
2 cavalletti in metallo	n. 218	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 100,00
3 corde in acciaio di 5 ml	n. 219	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 50,00
Carrello in metallo	n. 220	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	
Motosec Sider Power SP 240 TC	n. 221	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 180,00
16 ml di scalfatura in ferro	n. 222	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	
<b>Totale</b>								<b>€ 960,00</b>

Reparto Elettrico								
Descrizione materiale e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
Macchina Tagliavita	n. 223	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 20,00
Feno a Fe fi 30	n. 224	n.d.	2022	NO	n.d.	30	n.d.	€ 50,00
<b>Totale</b>								<b>€ 70,00</b>

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Mezzi di trasporto e sollevamento								
Descrizione macchinari e attrezzature	foto	anno	anno corrente	Marchio CE	vita residua	vita utile	Costo d'acquisto	Stima Attuale
Geo a cavalletto ASCOM mob. EHT 100	n. 225	2009	2022	SI	17	30	€ 385.000,00	€ 82.522,01
Argano tirare filo uso	n. 226	n.d.	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ 7.000,00
Cannon Mercedes TP 320 (tg. EN168KZ)	n. 227 e 228	1980	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ -
Autogrù Fan - Gottwald	n. 229 e 230	2009	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ -
Cannonino OM 40 (taga ME 177470)	n. 231 e 232	1977	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ -
Fiat Marea Weekend (taga CG864EP)	n. 233	2005	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ -
2 biciclette	n. 234 e 235	2005	2022	NO	n.d.	30	€ -	€ -
<b>Totale</b>							<b>€ -</b>	<b>€ 89.522,01</b>

Il più probabile valore di stima dei macchinari e delle attrezzature industriali risulta essere pari in c.t. ad euro 399.000,00.

#### *j) Stima dell'arredo e delle macchine d'ufficio*

Gli arredi d'ufficio sono stati valutati deprezzando il valore del loro costo storico rilevato dal libro cespiti aziendali. Da questi ultimi si è potuto accertare che l'arredo degli uffici direzionali è stato acquistato tra il 2003 e il 2006 ad un costo storico complessivo di € 7.334,21. Le macchine da ufficio, acquistate tra il 2003 e il 2009, ad un costo originario di € 26.580,87. Tenuto conto del tempo trascorso, il valore residuale degli arredi è stato valutato al 30% del loro costo iniziale. Alle macchine d'ufficio - pc fissi, stampanti, scanner, fotocopiatrici - e alle altre attrezzature accessorie, in considerazione della loro rapida obsolescenza tecnologica, è stato attribuito un residuo valore commerciale del 15%. Riepilogando i valori di stima calcolati sono i seguenti:

- arredi degli uffici: € 7.334,21 x 0,30 = in c.t. € 2.200,00
- macchine d'ufficio ed altre attrezzature tecnologiche € 26.580,87 x 0,15 = in c.t. € 3.990,00

Il più probabile valore di stima degli arredi e delle macchine d'ufficio risulta essere pari in c.t. ad euro 6.200,00.

#### *l) Stima degli stampi delle imbarcazioni*

Il metodo di stima adottato è quello di ricostruzione deprezzato. Partendo dai dati contabili relativi alla loro costruzione - valori desunti nei vari anni dal libro cespiti aziendali - si è proceduto alla loro attualizzazione attraverso gli indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (Istat). Per gli stampi di alcune componenti dell'imbarcazione, il cui costo originario non è stato rinvenuto nel libro cespiti, si è proceduto a determinare il mese sostituito nell'anno della progettazione applicando opportuni coefficienti percentuali ai costi di quelli reali. Il risultato ottenuto per ciascun modello di stampo è stato attualizzato con gli indici del costo



dei fattori che possono influenzarne il valore residuo. Tra questi si annovera in primo luogo il ridotto mercato di riferimento. I modelli delle imbarcazioni rappresentano infatti progetti ormai datati, di tecnologia non proprio ultima e quindi con un potenziale mercato ridotto a poche unità. Si è attribuita pertanto un'aliquota di deprezzamento del 40%. E' stato poi parametrato al 30% il minore valore commerciale legato all'assenza dei progetti di ingegnerizzazione del prodotto finale senza il quale l'imbarcazione non può essere completata secondo quanto previsto dal lay-out costruttivo delle parti strutturali e degli impianti. Infine è stato tenuto conto che gli stampi, da diversi anni riuoverati senza protezioni, necessitano di verifiche sul reale stato conservativo e ove necessario, molto probabilmente, di una nuova attività di carrozzeria. In questo caso si è scelto di deprezzare il valore finale di un'aliquota intorno al 20%. Negli schemi che seguono si riepilogano i parametri utilizzati e i valori di stima prudenziale.

<i>Abacus Marine 54 (anno progettazione 2007)</i>	Costo di realizzazione (euro)
Stampo dello scafo	171.061,32
Stampo della coperta	103.622,72
Stampo della tuga	148.732,97
Roli bar, Cabina armadio e componenti	
Costrostampata Alloggi	89.239,78
Totale	512.656,79
Coefficiente di rivalutazione	1,1572
Costo attuale	593.246,43

Deprezzamenti				
Assenza know-how progetto tecnico - assenza marchio	30%	Valore finale		59.324,64
Progetto datato/mercato ridotto	40%			
Manutenzione	20%			

<i>Abacus Marine 62 (anno progettazione 2003)</i>	Costo di realizzazione (euro)
Stampo dello scafo	190.068,13
Stampo della coperta	115.136,36
Stampo della tuga	165.258,85
Costrostampata Alloggi	8.544,00
Kit stampi per componenti	66.103,54
Stampo struttura scafo	57.568,18
Totale	602.679,06
Coefficiente di rivalutazione	1,2453
Costo attuale	750.516,23

Deprezzamenti				
Assenza know-how progetto tecnico - assenza marchio	30%	Valore finale		75.051,62
Progetto datato/mercato ridotto	40%			
Manutenzione	20%			

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

<i>Abacus Marine 70 (anno progettazione 2005)</i>	Costo di realizzazione (euro)
Stampo dello scafo	237.585,16
Stampo della coperta	143.920,45
Stampo della tuga	206.573,56
Stampo Hard Top	
Kit stampi per componenti	144.601,49
Controstampata alloggi	
Totale	732.680,67
Coefficiente di rivalutazione	1,2006
Costo attuale	879.656,41

Deprezzamenti			
Assenza know-how progetto tecnico - assenza marchio	30%	Valore finale	87965,64
Progetto datato/mercato ridotto	40%		
Manutenzione	20%		

<i>Abacus Marine 79 (anno progettazione 2008)</i>	Costo di realizzazione (euro)
Stampo dello scafo	285.728,98
Stampo della coperta	210.956,65
Stampo della tuga	235.082,66
Controstampata	
Kit stampi per componenti	243.304,20
Altro kit componenti	
Totale	975.072,50
Coefficiente di rivalutazione	1,1209
Costo attuale	1.092.999,76

Deprezzamenti			
Assenza know-how progetto tecnico - assenza marchio	30%	Valore finale	109.299,98
Progetto datato/mercato ridotto	40%		
Manutenzione	20%		

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Abacus Marine 86/105 (anno progettazione 2005)	Costo di realizzazione (euro)	
Stampo dello scafo	519.806,75	
Stampo della coperta	281.275,53	
Stampo della tuga	293.853,33	
Stampo Strutturata	26.520,54	
Stampo Garage	259.903,38	
Stampo Plancia		
Kit Stampo componenti		
Altro Kit Stampo componenti		
Stampo modulare della prua Abacus 105		
Stampo modulare della chiglia Abacus 105		
Controstampata alloggi Abacus 86/105		
Altra controstampata alloggi Abacus 86/105		
Totale		1.381.359,53
Coefficiente di rivalutazione		1,1209
Costo attuale	1.548.365,89	

Deprezzamenti				
Absenza know-how progetto tecnico - assenza marchio	30%		Valore finale	154.836,59
Progetto datato/mercato ridotto	40%			
Manutenzione	20%			

Il più probabile valore di stima degli stampi è pertanto pari in c.t. ad euro 486.000,00

#### m) Stima delle imbarcazioni in pessimo stato conservativo

Per determinare il più probabile valore commerciale delle imbarcazioni rinvenute sulle aree a disposizione della Abacus Marine srl si è scelto di adottare la comparazione di mercato, analizzando le offerte commerciali di barche simili per caratteristiche dimensionali e qualità progettuali a quella in esame (*comparable approach*). L'attendibilità del metodo è in qualche modo dipendente dalla frequenza con cui si presentano transazioni commerciali di beni simili a quello oggetto di stima e al numero di negoziazioni andate a buon fine. Definito il campione di riferimento, si è proceduto dunque a selezionare le offerte commerciali delle principali società di brokeraggio e a valutare quelle realmente d'interesse in funzione dei seguenti parametri:

- cantiere del costruttore,
- anno di costruzione,
- strumentazione installata,
- dotazioni di bordo,
- stato generale dell'unità,
- stato degli allestimenti interni.

In considerazione del pessimo stato conservativo delle imbarcazioni, il valore qualitativo stimato è stato poi deprezzato per tenere conto:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- dei costi da sostenere per l'acquisto di nuovi motori e del loro montaggio cui è stata attribuita una percentuale del 35%-40%;
- ai costi da sostenere per il rifacimento degli impianti esistenti considerati pari al 20%;
- della manutenzione da realizzare sulle barche sulle parti degradate (pulizia di carena, verniciatura delle zone usurate, ripresa estetica e funzionale della piattaforma poppiera, verifica del sistema trim, verifica della tenuta stagno degli oblò, ecc.) per un una percentuale pari al 15%;
- della alienazione dell'imbarcazione che avverrà, come di consueto per i beni rivenienti da procedura fallimentare, nello stato di fatto e di diritto e dunque come "visto e piaciuto", senza periodo di copertura in garanzia cui si è attribuito un deprezzamento pari al 10%.

### Imbarcazione Cantieri Raffaelli – tipo Middle Fly

Sui principali siti di brokeraggio nautico (Yachtworld, Mondialbroker, Boats, ecc.) sono state prese a riferimento le offerte commerciali dell'imbarcazione con caratteristiche similari.

La quotazione dell'imbarcazione presa a riferimento è riportata nelle foto che seguono (foto n. 336, 337, 338 e 339) ed è pari ad euro 49.000,00. Apportando le decurtazioni di cui alle precedenti osservazioni si ottiene che il valore finale dell'imbarcazione oggetto di stima si possa ritenere pari in c.t. ad euro 9.800,00.



PG Yachting Srl  
 Porta Turicco, 12 - 80133 Lavagna  
 Tel: +39 0193 214822  
 Cell: +39 338 535935 +39 262 0479514  
 Site: www.pg-yachting.it

### RAFFAELLI MIDDLE FLY (1991) Usato

Imbarcazione iscritta 029102021 da PG Yachting Srl - Imbarcazione iscritta 029102021  
 Imbarcazione approvata 029102021

Foto n. 336 – Imbarcazione Raffaelli Middle Fly usata



Foto n. 337 Riepilogo caratteristiche tecniche e prezzo

Confessione/Modello	BOUTELLI MIDDLE FLY
Categoria	Usato
Longhera scalo	10,95 metri (max. 10,95 metri)
Largezza	3,07 metri
Anno di immatricolazione	1992
Anno di costruzione	1991
Velocità Massima	25 nodi
Velocità di crociera	21 nodi
Stillocaricamento	11000 Kg
Pescaggio	1,00 metri
HP fiscali	-
Spazio Certificazione	010202021
Bandiera	Italiana
Validità	10 anni
Prezzo	Euro 49.000

Foto n. 338 – Interni Imbarcazione Raffaelli usata



Foto n.339 – Altra foto degli interni Imbarcazione Raffaelli



Depreziazioni	peso
assenza garanzia	10%
refacimento impianti	20%
motori, propulsione, eliche	35%
manutenzione	15%
Totale	80%

<b>Valore finale</b>	<b>9.800,00</b>
----------------------	-----------------

#### Imbarcazione tipo Sigarette Scorab

Anche per questa imbarcazione, sui principali siti di brokeraggio, sono state rilevate le più congrue offerte commerciali. Quella più attendibile è riportata in basso che individua in circa 37.500,00 euro il valore attuale di mercato. Nelle foto n. 340, 341, 342 e 343 si mostra invece lo stato originario dell'imbarcazione. Apportando le decurtazioni che tengano conto della necessaria manutenzione, del montaggio di nuovi motori e dell'assenza di garanzia si ottiene che il valore finale dell'imbarcazione oggetto di stima si può ritenere pari in c.t. ad euro 5.600,00.

Depreziazioni	peso
assenza garanzia	10%
refacimento impianti	20%
motori, propulsione, eliche	40%
manutenzione	15%
Totale	85%

<b>Valore finale</b>	<b>5.600,00</b>
----------------------	-----------------

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Foto n. 340 – Imbarcazione Sigarette Scarab



Foto n. 341 - Riepilogo: caratteristiche tecniche e prezzo

**Scarab 31**

**Imbarcazione aperta dell' anno 1992 di 9,3m di lunghezza**

**prezzo: 37.539 €**  
(IVA non inclusa)

**Caratteristiche di Scarab 31:**

Tipo: Imbarcazione aperta  
Anno: 1992  
Lung: 9,3 m  
Largh: 2,55 m  
Pescaggio : 0,9 m  
Cucette: 1

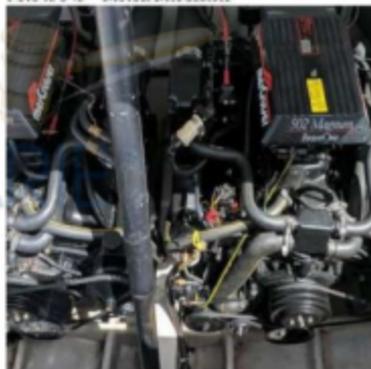
**Motonizzazione**

Marca del motore: 2x430 cv MerCruiser  
Potenza: 860 CV

Foto n. 342 – Interni Imbarcazione Sigarette Scarab



Foto n. 343 – Motori MerCruiser

**n) Stima dello smaltimento dei rifiuti di lavorazione**

Lo smaltimento e il successivo conferimento a discarica autorizzata dei rifiuti rinvenuti all'interno e all'esterno dei capannoni rappresentano un costo da detrarre al valore dell'azienda.

Tutti gli scarti della lavorazione non risultano catalogati con i codici CER previsti dalla vigente normativa (D. Lgs. 152/2006). Pertanto ai fini del loro smaltimento se ne prescrive innanzitutto la caratterizzazione, la classificazione e il successivo trasporto a discarica autorizzata. In linea generale si possono annoverare le seguenti categorie cui è stato attribuito un peso a forfait per determinare il relativo costo:

1) materiali in vetroresina e plastica (rifiuti rientranti negli "scarti di materiali in fibra a base di vetro – CER 101103"): circa 6,00 tonnellate

- 2) materiali in ferro e simili, compresi i residui di motori e tubolari non più utilizzabili (rientranti nei "rifiuti prodotti dalla lavorazione e dal trattamento fisico e meccanico superficiale di metalli e plastiche - CER 120101 e CER 120105": circa 3,00 tonnellate,
- 3) residui di legname, compresi quelli contenuti nei cassoni metallici (rientranti nei "rifiuti della lavorazione del legno e della produzione di pannelli e mobili - CER 030105": circa 1,00 tonnellata,
- 4) barattoli di vernice, di gel coat, pitture varie, ecc (rientranti tra i "rifiuti della produzione, formulazione, fornitura ed uso e della rimozione di pitture e vernici - CER 080111" e tra i "fanghi acquosi contenenti pitture e vernici, contenenti solventi organici o altre sostanze pericolose - CER 080115"): circa 300,00 kg,
- 5) laterizi, murature, frammenti di conglomerati cementizi, materiale edilizio vario (rientranti tra le "operazioni di costruzione e demolizione - CER 170405 e 170411"): circa 1 tonnellata,
- 6) filtri olio, filtri aria e altri materiali filtranti ricompresi negli "imballaggi, stracci e materiali filtranti - CER 150110 e CER 150202": circa 200 kg

Per la caratterizzazione, la catalogazione e la separazione del materiale si ritengono necessari almeno 10 giorni lavorativi con due persone da dedicare all'opera. Tenuto conto delle tariffe di mercato, del trasporto per il conferimento a discarica autorizzata e delle procedure burocratiche da implementare, si ritiene che il costo complessivo possa prudenzialmente aggirarsi intorno ai 50.000,00 euro.

#### 10. Formazione del lotto

La valutazione dell'intero complesso aziendale non può prescindere dalla considerazione per cui i beni che lo costituiscono (capannoni industriali, impianti, macchinari, magazzino, stampi e accessori, ecc.) a giudizio dello scrivente, debbano essere venduti in un unico lotto, compresa la concessione demaniale qualora dovesse essere prorogata temporalmente dagli Enti preposti. Si ritiene infatti che il sito industriale vada valutato per la sua caratteristica d'unicità e per la complementarietà delle sue dotazioni materiali ed immateriali. A rafforzare l'idea sull'adozione di tale approccio è la considerazione per cui una buona parte degli impianti e delle attrezzature non sono fisicamente trasportabili - si pensi ai carroponti e a tutti gli impianti di servizio alla produzione - e al fatto che anche se si volesse ipotizzare il trasporto di una parte delle attrezzature per una diversa collocazione, l'attività che ne deriverebbe sarebbe caratterizzata da costi operativi elevati. Possono fare eccezione alcune dotazioni industriali - si pensi ad esempio ai macchinari del reparto falegnameria o a quelli della carpenteria - che, però, pur avendo una discreta fungibilità di mercato, presentano valori commerciali esigui rispetto all'intero complesso. Anche gli stessi capannoni sono dimensionati e attrezzati per assecondare il processo produttivo del settore della nautica e risulterebbe al momento di vendita, in caso di inadeguato



delle strutture per altri comparti merceologici. Alla luce di queste considerazioni, la stima economica di ogni singolo asset presenta un valore commerciale marginale se non inserito in un contesto complessivo che possa conferire valore aggiunto ad ogni singolo reparto.

## 11. Conclusioni

A conclusione dell'elaborato, si riportano i valori delle stime:

- 1) valore di stima del capannone industriale al fg. 2, p.lla 2101, sub 3 nel comune di Pace del Mela: € 1.970.000,00;
- 2) valore di stima dei capannoni industriali dismessi al fg. 2, p.lla 1076, 1077, 1131, 1132 e 1133 nel comune di Pace del Mela: € 586.000,00,
- 3) valore di stima della quota di 4/6 di un fabbricato rurale al fg. 2, p.lla 188 con annesso terreno dell'estensione di circa 490 mq al fg. 2, p.lla 189 Pace del Mela (Me): € 8.240,00,
- 4) valore di stima del terreno fg. 1, p.lle 405, 624, 626, 628, 630, 632, 634, 638, 640, 903,904, 905 San Pier Niceto (Me): € 310.000,00,
- 5) stima del valore d'uso della concessione demaniale marittima: € 218.000,00,
- 6) valore di stima delle imbarcazioni in costruzione tipo Abacus Marine 62 e Abacus Marine 70: € 238.000,00,
- 7) valore di stima del magazzino dei materiali di costruzione e accessori: € 3.150,00,
- 8) valore di stima dei macchinari e delle attrezzature industriali: € 399.000,00,
- 9) valore di stima dell'arredo e delle macchine di ufficio: € 6.200,00,
- 10) valore di stima degli stampi delle imbarcazioni: € 486.000,00,
- 11) valore di stima delle imbarcazioni in pessimo stato conservativo: € 15.400,00,
- 12) valore di stima dello smaltimento dei rifiuti di lavorazione (costo): € 50.000,00,

Si ottiene che il valore complessivo del compendio aziendale è stimato in c.t. in €. 4.190.000,00

**VALORE BASE D'ASTA COMPLESSO AZIENDALE = €. 4.190.000,00**

Ritenendo di aver svolto il mandato conferito, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

## 12. Allegati

La presente relazione, comprensiva dei rilievi fotografici, viene trasmessa con i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 - Incarico del Tribunale di Napoli
- Allegato n. 2 - Inventario Tribunale di Napoli
- Allegato n. 3 - Addendum Incarico
- Allegato n. 4 - Visure catastali storiche

- Allegato n. 5 - Licenze edilizie e atti autorizzativi  
 Allegato n. 6 - Contratto Capannone Banco BPM e planimetrie  
 Allegato n. 7 - Atti di provenienza  
 Allegato n. 8 - Attestazione Urbanistica Comune di Pace del Mela (Me)  
 Allegato n. 9 - Certificato destinazione urbanistica Comune di San Pier Niceto (Me)  
 Allegato n. 10 - Concessione edilizia Comune di San Pier Niceto (Me)  
 Allegato n. 11 - Concessione demaniale marittima del 27.07.2016  
 Allegato n. 12 - Certificati RINA: conformità Direttiva 94/25/CE Abacus 62 e Abacus 70  
 Allegato n. 13 - Modello Dichiarazione Rifiuti  
 Allegato n. 14 - Parere positivo Piano di caratterizzazione Ministero dell'Ambiente  
 Allegato n. 15 - Quotazioni Immobiliari  
 Allegato n. 16 - Free Risk + beta  
 Allegato n. 17 - Abstract in lingua inglese

Napoli, li 28 febbraio 2022

**ASTE GIUDIZIARIE**

Con osservanza  
 Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
 dott. ing. **Gianluca Matarese**

