



# TRIBUNALE DI TARANTO



## RELAZIONE DI STIMA BENI



PROCEDIMENTO N. 11231/14 R.G.N.R. - n. 5639/18 R. G.I.P.



Redatta il 10/07/2019 da:  
Studio Tecnico ing. Giuseppe Cassataro  
Via Datteri di mare n. 14 - Ta – cell.338.6508552



L'Amministratore Giudiziario **Dott. Mario Tagarelli** su richiesta ricevuta dal **G.I.P. Dott. Benedetto Ruberto**, chiedeva allo scrivente **ing. Giuseppe Cassaturo** di eseguire una valutazione estimativa dei beni mobili e immobili sottoposti a sequestro preventivo nell'ambito del procedimento n. 11231/14 R.G.N.R. n. 5639/18 R. G.I.P.

SOPRALLUOGO DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

Nei giorni 3 Luglio 2019 alle ore 15.00 e 8 Luglio 2019 alle ore 09.00 alla presenza dei responsabili aziendali, il sottoscritto ha proceduto ad esaminare tutti i beni mobili ed immobili della Maltek Premiscelati S.r.l. e B.A. Immobiliare S.r.l.

Tutti gli automezzi (foto allegate) sono stati individuati come di seguito elencati, minuziosamente controllati e classificati, inoltre è stata eseguita una verifica, per quanto possibile, funzionale delle macchine e automezzi per meglio disporre la stima oggetto di perizia.

Per la definizione del valore commerciale più prossimo alla realtà, sono stati considerati i parametri come: l'età di immatricolazione delle macchine, l'aspetto e le condizioni di carattere generale rispetto al grado di funzionalità ed efficienza, il rapporto tra la domanda e l'offerta e infine le condizioni economiche e sociali locali.

Inoltre *l'indice di commerciabilità* definito nelle tabelle che seguono, tiene conto oltre ai parametri sopraindicati, anche dei km percorsi, del colore, del modello della vettura, dei tagliandi e delle revisioni; questi parametri sono stati verificati e valutati in sede di sopralluogo, i valori sono classificati da 1 a 5 (1 basso – 5 alto).

• MARCA :	IVECO
• MODELLO :	190.48
• TARGA:	EM416PE
• IMMATRICOLAZIONE :	1990
• NORMATIVA ANTINQUINAMENTO :	PRE-EURO

PARAMETRI	CATTIVE	CONDIZIONI	BUONE
	CONDIZIONI	SUFFICIENTI	CONDIZIONI
CARROZZERIA		X	
INTERNO		X	
VANO MOTORE	X		
GOMME	X		
Indice di commerciabilità : 1			
<b>VALORE STIMATO € 5.000,00</b>			



• MARCA :	VOLVO con <u>portacontenitori speciali silos</u>
• MODELLO :	F12
• TARGA:	FN501LS
• IMMATRICOLAZIONE :	1991
• NORMATIVA ANTINQUINAMENTO :	PRE-EURO

PARAMETRI	CATTIVE	CONDIZIONI	BUONE
	CONDIZIONI	SUFFICIENTI	CONDIZIONI
CARROZZERIA	X		
INTERNO	X		
VANO MOTORE		X	
GOMME	X		
Indice di commerciabilità : 1			
<b>VALORE STIMATO € 30.000,00</b>			



• MARCA :	FIAT
• MODELLO :	DUCATO
• TARGA:	DB567AX
• IMMATRICOLAZIONE :	2006
• NORMATIVA ANTINQUINAMENTO :	PRE-EURO

PARAMETRI	CATTIVE CONDIZIONI	CONDIZIONI SUFFICIENTI	BUONE CONDIZIONI
CARROZZERIA		X	
INTERNO	X		
VANO MOTORE	X		
GOMME	X		
Indice di commerciabilità : 1			
<b>VALORE STIMATO € 2.000,00</b>			



• MARCA :	DAF
• MODELLO :	95.430
• TARGA:	BT497FA
• IMMATRICOLAZIONE :	1994
• NORMATIVA ANTINQUINAMENTO :	PRE-EURO

PARAMETRI	CATTIVE	CONDIZIONI	BUONE
	CONDIZIONI	SUFFICIENTI	CONDIZIONI
CARROZZERIA		X	
INTERNO	X		
VANO MOTORE	X		
GOMME	X		
Indice di commerciabilità : 1			
<b>VALORE STIMATO € 5.000,00</b>			



• MARCA :	SEMIRIMORCHIO RIBALTABILE
• MODELLO :	
• TARGA:	AB13003
• IMMATRICOLAZIONE :	1999
• NORMATIVA ANTINQUINAMENTO :	PRE-EURO

PARAMETRI	CATTIVE	CONDIZIONI	BUONE
	CONDIZIONI	SUFFICIENTI	CONDIZIONI
CARROZZERIA	X		
INTERNO	X		
VANO MOTORE	X		
GOMME	X		
Indice di commerciabilità : 1			
<b>VALORE STIMATO € 5.000,00</b>			



## DESCRIZIONE APPARTAMENTO

### Individuazione

Appartamento adibito ad civile abitazione sito a San Giorgio Jonico (Ta) in Via Meucci n. 19/B, al piano rialzato, con porta di accesso a sinistra salendo le scale del palazzo, composto da 3 vani, servizi e balconi (foto di seguito allegate).

### Dati catastali

L'appartamento è riportato al NCEU di Taranto al Foglio 9, Particella 857, sub 13, categoria A/3, classe 3 e consistenza catastale 5 vani.

### Concessione edilizia e abitabilità

Dai documenti autorizzativi Comunali si riscontra che il l'edificio è stato edificato con Concessione Edilizia e successive varianti nn. 207/77 – 199/81 – 92/83.

### Consistenza

Il bene sorge nella zona semicentrale nord, servito dai servizi primari e secondari del Comune di San Giorgio Jonico (Ta).

La zona è caratterizzata da urbanizzazione di epoca recente, risalente agli anni settanta ed insediamenti urbani di tipo residenziale. Il fabbricato condominiale in cui è ubicato il bene, è decoroso ed è in possesso all'interno di cortile condominiale.

La struttura portante dell'intero complesso è costituita da c.a. con fondazioni presumibilmente di tipo diretto, data la natura del sottosuolo, con solai piani latero-cementizi, con murature di tompagno di tufo.

La consistenza dell'appartamento che corrisponde allo stato dei luoghi, con riferimento alla superficie utile dei vani, è costituita da:

salone, ingresso-corridoio, n. 2 camere da letto, ripostiglio, cucina e bagno per una superficie utile totale pari a 83 mq. e 13 mq di balconi.

Pertanto la **superficie commerciale equivalente dell'immobile si assume pari circa 90 mq.**

L'altezza netta interna dell'appartamento è ovunque pari a circa 2,8 metri.

Le rifiniture sono le seguenti :

- intonaco civile a tre mani con idropittura;
- pavimentazione dei vani in ceramica monocottura di buona qualità;
- pavimentazione dei balconi in marmo comune;

- rivestimento delle pareti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica di discreta qualità;
  - porte interne in legno comune;
  - infissi esterni in anticorodal con tapparelle in PVC e avvolgibili con cinghia laterale a rullo a cassonetto;
  - pezzi idrosanitari del bagno: vasca, vaso, bidet, lavabo a colonna di tipo commerciale;
  - impianto elettrico ovunque sotto traccia, eseguito a norma L. 37/08 collegato alla rete Enel con contatore il tutto in normali condizioni di manutenzione e funzionante;
  - impianto idrico costituito da tubazioni di acciaio zincato per le reti di acqua calda e fredda, normalmente realizzato e funzionante;
  - impianto fognante in materiale plastico in normali condizioni di funzionamento;
  - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia murale a gas collocata in cucina, per la produzione di acqua calda sanitaria, in condizione di normale funzionamento;
  - impianto TV con antenna singola ubicata sul terrazzo di copertura;
  - impianto citofonico esterno funzionante, di tipo normale;
- Le parti comuni dell'androne e delle scale, risultano costituite da pavimentazione in marmo comune, battiscopa e parapetti metallici, il portone principale d'ingresso è in anticorodal.

#### Stato di conservazione

Il bene si presenta in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi particolari, le parti comuni non necessitano al momento della perizia, di manutenzione conservativa.

#### STIMA DEL BENE

La stima è stata eseguita impiegando il procedimento di comparazione, applicando i coefficienti di differenziazione, funzione della esposizione, funzionalità, pertinenze etc. in considerazione dell'intera consistenza, dello stato generale di manutenzione e del fine per il quale viene richiesta la presente stima.

#### Stima comparativa

I prezzi correnti a San Giorgio Jonico per appartamenti di caratteristiche simili a quelli del bene in oggetto, per la medesima zona urbana e per condizioni simili di consistenza e di

rifinitura sono mediante risultati pari a €/mq 1.000,00 per cui il valore complessivo dell'appartamento risulta:

**90,00 mq x 1.000,00 €/mq = € 90.000,00 valore appartamento**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

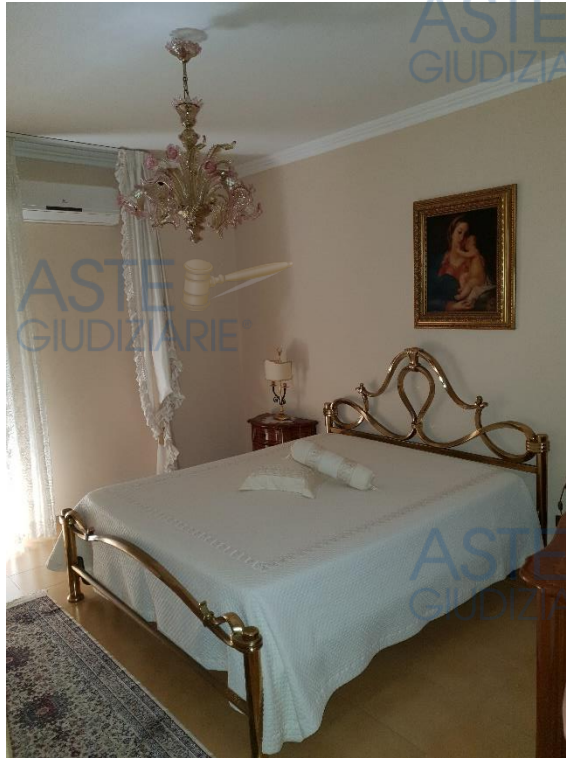
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DESCRIZIONE TERRENO**

Trattasi di terreno chiuso e recintato con muratura costituita da conci di tufo e accesso da cancello metallico, ubicato nel centro abitato di Carosino (Ta) di circa 827 mq riportato al Catasto Terreni al Foglio 6 e Particella 182.

Individuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale con destinazione d'uso "mista" quindi parzialmente edificabile. Il terreno è incolto con vegetazione spontanea e alcuni alberi da frutta, non sono presenti all'interno del terreno, manufatti di carattere edificatorio di alcuna natura. I prezzi correnti a Carosino per terreni di caratteristiche simili a quelli del bene in oggetto, per la medesima zona urbana e per condizioni simili di consistenza sono mediante risultati pari a €/mq 220,00 per cui il valore complessivo del terreno risulta:

$$827 \text{ mq} \times 220,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 181.940,00 \text{ valore terreno}$$



**DESCRIZIONE SOMMARIA OPIFICIO E LINEA PRODUTTIVA**

Il complesso industriale in oggetto si trova a breve distanza da Sovereto frazione del Comune di Terlizzi (Ba) lungo la SP 231 al Km 64+650. L'accesso principale è munito di cancello metallico per consentire il passaggio di automezzi di notevole stazza ed ingombro, il comprensorio è dotato di ampio piazzale asfaltato, adibito a parcheggio ed adornato di aiuole e piante ornamentali.

Il lotto ha superficie complessiva di 14.874 mq di tale superficie una quantità pari a circa 2081 mq occupata dalle strutture dei corpi di fabbrica e capannoni; possiede i seguenti dati catastali Foglio 37 Categoria D/1 Particelle 9-92-90-111-112-93-50-91-47-97-96-125.

Il terreno su cui sorgono gli impianti sono stati precedentemente trattati ad accogliere le strutture metalliche e in cls armato, mediante preparazione del sottofondo del manto con adeguate caratteristiche meccaniche.

Il comprensorio è inoltre dotato di recinzione, arredo architettonico e verde.

Lo stato dei luoghi dei fabbricati è composto da:

- corpo uffici amministrativi, tecnici laboratori hardware e chimico (365 mq)
- corpo uffici vendita (149 mq)
- portineria (26 mq)
- fabbricato destinato alla linea produttiva (315 mq e altezza dei cinque piani 24 ml)
- sili per lo stoccaggio del prodotto finito (n. 4 di 54 mq)
- fabbricato insacco e carico prodotto finito (435 mq e tre piani)
- capannone per palettizzazione e deposito pedane (680 mq)
- fabbricato destinato a magazzino (32 mq)
- fabbricato adibito a officina e magazzino ricambi ( 180 mq)
- tettoie metalliche (227 mq)
- cabine enel e gas (210 mq)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Lo stato dei luoghi della linea produttiva (foto di seguito) è composto da:

- tramoggia interrata e nastro di collegamento essiccatore
- skip manufatto cilindrico destinato al trasferimento materia prima
- forno per cottura materia prima
- impianto di miscelazione
- impianto di depolverizzazione
- elevatori e coclee
- impianto di vagliatura
- rulli di rotolamento
- tamburo di essiccazione
- mulino a martelli
- estrattore vibrante
- linea prelievo fumi essiccatoio
- struttura metallica
- nastri trasportatori, torri, tramogge, sili e impianti annessi elettrici.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**DESCRIZIONE ATTREZZATURE INDUSTRIALI**

Lo stato delle attrezzature (foto di seguito) è composto da:

- insacchettatrice (tramoggia di carico, avvolgitore, braccio rotante e cover top)
- gruppo elettrogeno
- n. 8 silos a caduta
- n. 10 impianti a caduta
- motoscopa
- n. 2 carrelli elevatori
- n. 42 silos
- n. 58 impianti a caduta
- n. 5 convogliatori
- n. 27 cannoni m-tec
- n. 10 intonacatrici
- n. 5 compressori a cipolla
- n. 8 impianti a pressione
- n. 10 maltiere
- n. 10 silos circolari
- n. 8 silos quadrati
- n. 15 silos

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Per la stima complessiva dei beni si è considerato il terreno distinto fra terreno nudo e terreno trattato ad accogliere le strutture, in considerazione dell'intera consistenza, dello stato generale di manutenzione degli impianti, dello stato dei fabbricati che si presentano in buone condizioni statiche e funzionali, con assenza di cedimenti strutturali, lesioni, rotazioni e cedimenti fondali e quindi idonee ad essere utilizzate per la produzione.

Lo stabilimento in oggetto ricade in zona tipizzata dal PRG come D1 aree per impianti artigianali, industriali, commerciali e direzionali, a tal fine per pervenire al giudizio di stima viene osservato il criterio del più probabile valore di mercato, attraverso il metodo di comparazione diretta o sintetico, considerando anche la potenziale redditività e produttività dell'impianto di produzione che al momento con gli attuali standard produttivi e gli impianti presenti, l'indice produttivo è del 70% con un potenziale di crescita molto prossimo al 95%.

Viene di seguito riportata la stima riepilogativa dei beni in oggetto.



**CONSISTENZA BENI MALTEK PREMISCELATI SRL**

**A) PARCO VEICOLI**

▪ IVECO 190.48 TARGA EM416PE	5.000
▪ VOLVO F12 PORTACONTENITORI SPECIALI TARGA FN501LS	30.000
▪ FIAT DUCATO TARGA DB567AX	2.000
▪ SEMIRIMORCHIO RIBALTABILE TARGA AB13003	5.000
▪ DAF TARGA BT497FA	5.000
<b>TOTALE A</b>	<b><u>47.000</u></b>

**B) ATTREZZATURE INDUSTRIALI**

▪ N. 42 SILOS	105.000
▪ N. 58 IMPIANTI A CADUTA E ACCESSORI	87.000
▪ N. 5 CONVOGLIATORI	7.500
▪ N. 27 CANNONI M-TEC COMPLETI	32.500
▪ N. 10 INTONACATRICI COMPLETE	25.000
▪ N. 5 COMPRESSORI A CIPOLLA	12.500
▪ N. 8 IMPIANTI A PRESSIONE	20.000
▪ N. 10 MALTIERE E MIXER TUBO-CAVO	40.000
▪ SOFTWARE LINEA PRODUZIONE	43.000
▪ N. 10 SILOS CIRCOLARI MODULARI	65.000
▪ N. 8 SILOS QUADRATI IN ACCIAIO AL CARBONIO	80.000
▪ N. 15 SILOS	22.500

**TOTALE B** **540.000**

**TOTALE (A+B)** **587.000 €**

**CONSISTENZA BENI B.A.IMMOBILIARE SRL**

**C) MANUFATTI INDUSTRIALI**

▪ RECINZIONE-VERDE-ARREDO ESTERNO	65.000
▪ SISTEMAZIONE MANTO STRADALE E SOTTOFONDO (14874 mq X 9 €/mq)	133.000
▪ TERRENO NUDO (14874 mq X 38 €/mq)	565.000
▪ FABBRICATI UFF. AMM - TEC - LAB (arredi, attrezzature e hardware)	150.000
▪ CAPANNONI INDUSTRIALI (magaz, offic, cabine enel, stoccaggio prodotti)	350.000
▪ STRUTTURE METALLICHE LINEA PRODUT. (impalcati, scale, colonne, travi, copert.)	500.000
▪ IMPIANTI (idrico-fognario, elettrico, aria compressa, gas, condiz, telef, ect)	250.000
▪ IMPIANTO LINEA PRODUTTIVA	2.500.000
▪ TRAMOGGIA E NASTRO DI COLLEGAMENTO ESSICCATORE	120.000
▪ N. 2 SILI DI STOCCAGGIO MATERIE FINITE – CALCE	30.000

**TOTALE C** **4.663.000**

**D) ATTREZZATURE INDUSTRIALI**

▪ INSACCHETTATRICE (tramog. carico-avvolgitore braccio rotante-cower top)	130.000
▪ MOTOSCOPIA	3.000
▪ GRUPPO ELETTROGENO	20.000
▪ N. 8 SILOS A CADUTA	24.000
▪ N. 10 IMPIANTI A CADUTA	16.000
▪ N. 2 CARRELLI ELEVATORI	10.000

**TOTALE D** **203.000**

**TOTALE (C + D)** **4.866.000 €**



- **TERRENO CAROSINO (Superficie 827 mq x 220 €/mq)**

**181.940 €**

- **ABITAZIONE SAN GIORGIO JONICO (Super. Commer. 90 mq x 1000 €/mq)**

**90.000 €**



### **VALORE COMPLESSIVO STIMATO DEI BENI**

(valore venale "ordinario" più probabile prezzo di compravendita)

**€ 5.724.940**



Il tecnico

Dott. Ing. Cassataro Giuseppe

