



TRIBUNALE ORDINARIO di PISTOIA

Ufficio fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

RCP 9/15

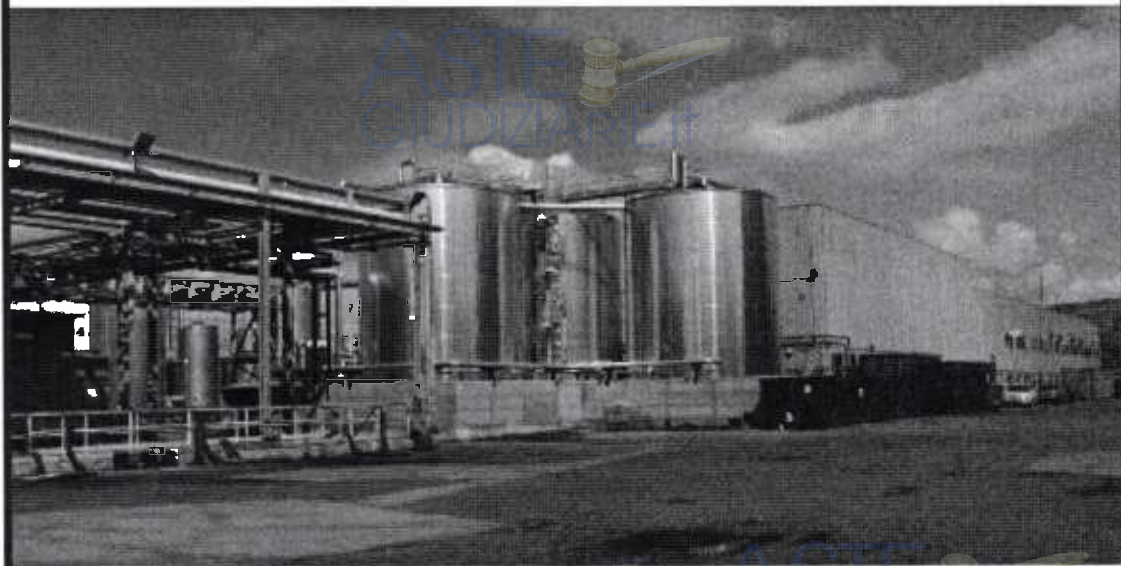
GIUDICE DELEGATO

Dr. Raffaele D'Amora

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Dr. Franco Michelotti

Perizia tecnica di stima degli immobili della Società
[REDACTED] ubicati nell'ambito di [REDACTED]
[REDACTED] a Pisticci Scalo in Via Pomarico Lotto/Isola 9



23 marzo 2016

ING. GIOVANNI GRANDE Ord. Ing. Prov. Matera n 279 dal 21/06/1982 - Partita IVA: 00356200774 - Cod. fisc. GRNGNN50L28F052P
Polizza RC Professionale N°1812/122/73321309 UnipolSai Assicurazioni - Massimale: Euro 3.000.000,00

Sommario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa	3
Attività preliminare	3
1 IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
1.1 Descrizione sommaria dei cespiti immobiliari.....	4
1.2 Documentazione allegata	4
1.3 Peculiarità sulla località, sui servizi e sulla rete viaria	6
1.3.1 Infrastrutture	6
1.3.2 Collegamenti e viabilità.....	6
2 PROVENIENZA, VINCOLI, GRAVAMI	7
2.1 Provenienza	7
2.2 Servitù attive e passive – Trascrizioni pregiudizievoli.....	9
3 DATI URBANISTICI ED EDILIZI	10
3.1 Destinazione Urbanistica	10
4 UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA.....	12
4.1 Analisi Catasto Terreni.....	12
4.2 Analisi Catasto Fabbricati	12
4.3 Autorizzazioni Amministrative	14
4.4 Descrizione degli immobili	15
4.5 Consistenza degli immobili	17
4.6 Conclusioni	17
5 VALUTAZIONE	18
5.1 Premesse.....	18
5.2 Calcolo del valore medio attuale degli immobili.....	19
5.2.1 Costo di Costruzione	19
5.2.2 Redditi netti	19
5.2.3 Valore attuale degli immobili	20
5.3 Valore commerciale degli immobili.....	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Grande, domiciliato a Matera in via Castello n. 4/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Matera e Provincia col n. 279, in data 9 febbraio 2016 ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dr. Raffaele D'Amora l'incarico di redigere la stima degli immobili di proprietà della Società [REDACTED] siti nell'ambito dell'area industriale di [REDACTED] a Pisticci Scalo in Via Pomarico, Lotto/Isola 9.

Il tutto per accertare il valore commerciale, l'esatta rappresentazione catastale, le iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, le provenienze e la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili di proprietà, al fine di potere effettuare la loro vendita nel procedimento di concordato preventivo in atti al numero 9/15 del R.C.P. presso il Tribunale Ordinario di Pistoia -Ufficio Fallimenti.

Attività preliminare

In data 12 febbraio 2016 il Commissario Giudiziale Dr. Franco Michelotti -a mezzo PEC- ha trasmesso al sottoscritto il provvedimento di nomina a CTU per la valutazione dell'immobile di proprietà della [REDACTED].

Acquisita successivamente la documentazione del fascicolo e, attraverso il servizio *web* dell'Agenzia delle Entrate, estratte copie delle visure catastali storiche dei terreni e dei fabbricati, delle planimetrie catastali e delle ispezioni ipotecarie, il sottoscritto ha dato inizio all'attività peritale.

In data 15 marzo 2016, con preavviso inviato alle parti in data 10 marzo 2016 a mezzo PEC, lo scrivente ha effettuato il primo accesso all'immobile in argomento alla presenza continua del Dott. Ing. Sergio Viviani nella sua qualità di Direttore Divisione Energia della Società [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1 IDENTIFICAZIONE ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 Descrizione sommaria dei cespiti immobiliari

I cespiti costituiscono un articolato complesso industriale attualmente funzionale all'attività di produzione di energia elettrica attraverso fonti rinnovabili. In particolare, trattasi di una centrale termica per la produzione di vapore surriscaldato a recupero dei fumi di combustione dell'olio di palma, impiegati per alimentare una turbina ad alta potenzialità per la produzione di energia elettrica.

1.2 Documentazione allegata

Si allega la seguente documentazione tecnica di specifico interesse dell'incarto di perizia, che trovasi nelle seguenti cartelle:

CARTELLA N° 1 - DOCUMENTI CATASTALI (cod. catastale del comune G712)


TERRENO

- Estratto di mappa Catasto Terreni foglio 1
- Visura storica Catastale foglio 1 particella 43

FABBRICATO

- Elaborato planimetrico del 08/04/2013 foglio 1 particella 43
- Visura storica per immobile foglio 1 particella 43 sub.8
- Planimetria catastale foglio 1 particella 43 su.11
- Visura storica per immobile foglio 1 particella 43 sub.11
- Planimetria catastale foglio 1 particella 43 su.12
- Visura storica per immobile foglio 1 particella 43 sub.12
- Planimetria catastale foglio 1 particella 43 su.13
- Visura storica per immobile foglio 1 particella 43 sub.13

CARTELLA N° 2 - DOCUMENTI TECNICI

- Ortofoto 
- Concessione edilizia n.142/86 del 03/10/1986
- Concessione edilizia n.29/87 del 06/03/1987
- Licenza di abitabilità del 13/04/1989
- Certificato destinazione urbanistica Prot. 1917 del 24/01/2008
- Autorizzazione Regionale Delib. N.104 del 07/02/2012
- Certificato prevenzione incendi Prot. n.7103 del 15/10/2012
- Documentazione fotografica

CARTELLA N° 3 - DOCUMENTI LEGALI

- Atto di vendita del 14.12.2007 [REDACTED]
- Nota di trascrizione atto del 14.12.2007
- Atto di vendita del 12.05.2008 ([REDACTED])
- Nota di trascrizione atto del 12.05.2008
- Nota di trascrizione atto del 05.05.1987 [REDACTED]
[REDACTED]
- Ispezione ipotecaria [REDACTED] (visura generale)
- Ispezione ipotecaria atto del 19.06.2006 a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria [REDACTED] (visura generale)
- Ispezione ipotecaria [REDACTED] (visura generale)
- Ispezione ipotecaria atto del 31/03.2015 a favore [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria atto del 14.02.2007 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria atto del 12.05.2008 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3 Peculiarità sulla località, sui servizi e sulla rete viaria

1.3.1 Infrastrutture

Lo stabilimento è ubicato nell'ambito del comprensorio industriale Valle del Basento in agro del Comune di Pisticci in una delle zone produttive tra le più infrastrutturate della Regione Basilicata. Vi sono insediate industrie ad alto contenuto tecnologico e fino a qualche anno fa aveva specifica vocazione nel settore della chimica fine e della lavorazione delle materie plastiche.

Con l'inversione della politica industriale a livello nazionale nel settore della chimica di base si è avuto un declino dell'area industriale con la dismissione di importanti impianti. Successivamente, attraverso complesse vicende si è pervenuti ad un accordo di programma di cui al d.p.c.m. del 30/12/1987 n.117, con conseguente riconversione produttiva degli stabilimenti presenti ai quali la società [REDACTED] offre ed eroga -nell'intera area industriale- servizi collettivi, utilities e forniture specifiche a condizioni competitive. Si precisa che la [REDACTED] è una società partecipata dal Consorzio per lo sviluppo industriale della provincia di Matera che ne detiene il 40% delle azioni.

1.3.2 Collegamenti e viabilità

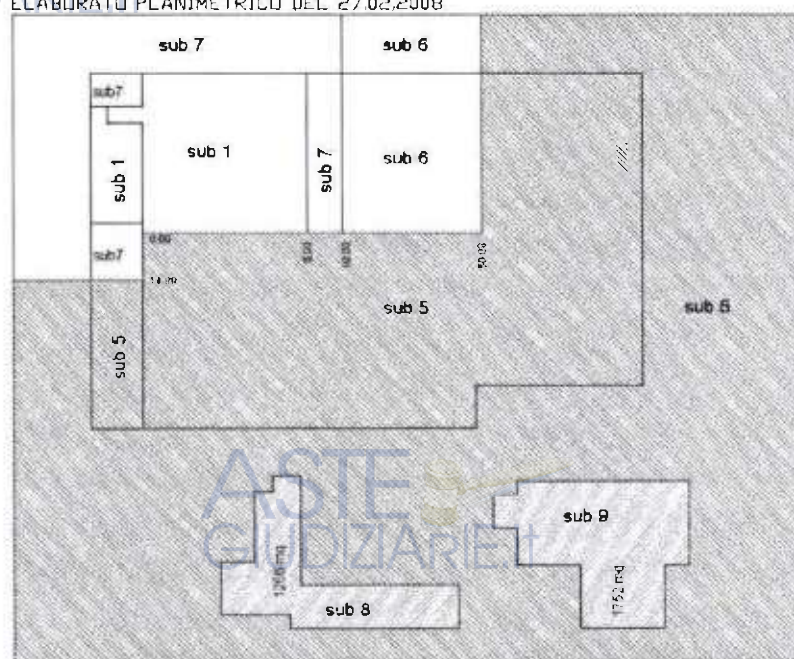
L'area industriale è attraversata dalla Superstrada SS407 Potenza-Metaponto (Basentana) che congiunge agevolmente l'Autostrada A14 Canosa-Taranto e l'Autostrada A3 Salerno Reggio Calabria. Detta area è servita anche dalla linea delle FF.S. Napoli-Potenza-Metaponto ed è vicina al Porto di Taranto e all'Aeroporto internazionale di Bari-Palese dai quali dista rispettivamente ca. km 67 e km 86.

2 PROVENIENZA, VINCOLI, GRAVAMI

2.1 Provenienza

Lo stabilimento è pervenuto alla società [REDACTED] in forza di due atti di vendita di cui il primo datato 14.12.2007 rep.n.44692 riguarda l'acquisto del fabbricato industriale principale unitamente alle aree pertinenziali (retino rosso) mentre il secondo del 12.05.2008 rep. n.44843 riguarda l'acquisto di due immobili all'interno del lotto (retino verde).

ELABORATO PLANIMETRICO DEL 27.02.2008



Atto di vendita in data 14.12.2007

Atto di vendita in data 12.05.2008

1° ATTO IN DATA 17 APRILE 1987 REP.25226

La [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] un appezzamento di terreno posto nel Comune di Pisticci in Catasto Terreni distinto al foglio 1 particella 43 sub.a) di Ha 4.58.90.

La vendita avviene in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Luisa Civita di Nova Milanese in data 17.04.1987 n.25226 di rep., registrata a Desio il 05.05.1987 al n.2997 - Mod.2. e trascritto a Matera in data 20.05.1987 al n.3925 del reg d'ord. e al n.3380 del reg. part.

2° ATTO IN DATA 19 GIUGNO 2006 REP.30364

La [REDACTED] con sede in Ostuni acquista dalla [REDACTED] già [REDACTED] l'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al foglio 1 particella n.43 subb. 1-3-4-5-6. L'immobile è pervenuto alla società venditrice per acquisto dalla [REDACTED] con atto di vendita del 17.04.1987 rep. n.25226. L'atto pubblico di vendita viene sottoscritto in data 19.06.2006, rogante dr. Del Genio Felice, Notaio in Ostuni, repertorio n.30364/5531 e trascritto a Matera il 07.07.2006 ai nn.7213/5282.

3° ATTO IN DATA 14 DICEMBRE 2007 REP.44692

La [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] già [REDACTED] [REDACTED] con sede a Milano l'immobile distinto in Catasto al foglio 1 particella 43 sub.5. Detto immobile è pervenuto alla società alienante dalla venditrice [REDACTED] con scrittura privata in data 17.04.1987 rep. n.25226.

L'atto pubblico di vendita è stato rogato in data 14.12.2007 dal Dr. Eugenio Laporta, Notaio in Pisticci, repertorio n.44692, atto n.14774 e registrato a Pisticci in data 17.12.2007 al n.1848 Mod.1T, trascritto a Matera in data 21.12.2007, Reg. Gen. n.14194 Reg. Part. n.10558. L'oggetto della compevendita comprende: edificio per produzione industriale e magazzini a piano terra, con soprastanti uffici, con area manifatturiera di pertinenza, della superficie di mq 33.125 di cui mq 9.811 coperti, mq 689 baia di carico e mq 22.625 piazzali.

Prezzo di vendita convenuto in atto **Euro 1.660.000,00**

4° ATTO IN DATA 12 MAGGIO 2008 REP.44843

La [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] con sede a Brindisi l'area urbana di mq 1752 distinta in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella n.43 sub.9 e l'area urbana di mq 1266 distinta in Catasto Fabbricati al foglio 1 particella n.43 sub.8. Detti immobili sono pervenuti alla società alienante per acquisto dalla [REDACTED] già [REDACTED] con atto di vendita in data 14.12.2007 rep. n.44692.

L'atto pubblico di vendita è stato rogato in data 12 maggio 2008 dal Dr. Eugenio Laporta, Notaio in Pisticci, Repertorio n.44843, Atto n.14880 e Registrato a Pisticci in data 12.05.2008 al n.876 Mod.1T, trascritto a Matera in data 19/05/2008, Reg. Gen. n.4206 e Reg. Part. n.3139.

L'oggetto della compravendita è un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 3018.

Prezzo di vendita convenuto in atto **Euro 71.404,80**

2.2 Servitù attive e passive - Trascrizioni pregiudizievoli

Con atto di vendita in data 14.12.2007 rep. n.44692 la [REDACTED] acquista ed accetta l'immobile con tutti gli accessori e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, obblighi, usi e servitù, con particolare riferimento a:

- 1) servitù attiva di collocare e mantenere nel sottosuolo tubazioni al fine del collegamento alla fognatura per lo scarico delle acque bianche, a carico del fabbricato distinto in Catasto al foglio 1 con particella 43 sub.7.

Servitù costituita con atto ricevuto dal Dr. Gianfranco Manfredi, Notaio in Cantù:

- il 22.12.2006, Rep. n.12432/9042, Trascritto a Matera il 18.01.2007 R.P. n.509 e R.G. n.637 - (28);

- 2) servitù passive di passaggio di varie linee per la fornitura di utilities (energia elettrica, vapore a 6 bar, azoto, aria compressa ed acqua) secondo le norme d'uso e di sicurezza e delle servitù di collocare e mantenere tubazioni e condutture per l'erogazione dell'energia elettrica a favore degli edifici distinti in Catasto al foglio 1 con particella 43 sub.1, sub.7 e sub.6.

Servitù costituite con atto ricevuto dal Dr. Gianfranco Manfredi, Notaio in Cantù:

- il 25.05.2006, Rep. n.11225/8138, Trascritto a Matera il 13.06.2006 R.P. n.4352 e R.G. n.5964 - (23);
- il 22.12.2006, Rep. n.12432/9042, Trascritto a Matera il 18.01.2007 R.P. n.509 e R.G. n.637 - (28);
- il 20.04.2007, Rep. n.12970/9451, Trascritto a Matera il 19.05.2007 R.P. n.4967 e R.G. n.6385 - (31)

- 3) servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto ricevuto dal Dr. Gianfranco Manfredi, Notaio in Cantù:

- il 20.04.2007, Rep. n.12970/9451, Trascritto a Matera il 19.05.2007 R.P. n.4967 e R.G. n.6385 - (31)

Contro la [REDACTED] pende un atto esecutivo di pignoramento di immobili siti a Pisticci a favore della [REDACTED] con sede a Corato (BA), atto trascritto a Matera in data 13.04.2015 al n. 2732 del Reg. Gen. e al n. 2211 del Reg. Part.

Si precisa che i dati desunti dalla visure ipotecarie riportano la situazione sulle trascrizioni pregiudizievoli aggiornate alla data del 21 marzo 2016.

3 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

3.1 Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade in "ZONA INDUSTRIALE" del vigente strumento urbanistico del Comune di Pisticci. In detta zona le trasformazioni edilizie devono attenersi alle indicazioni e/o disposizioni contenute all'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Consortile ed in particolare:

a) lotti industriali

- indice di copertura dei lotti industriali, espresso come rapporto tra superficie coperta e superficie totale del lotto: = 0.35; (vengono fatti salvi eventuali diversi parametri rappresentati nei P.P. pregressi e vigenti);
- distacchi minimi dei fabbricati dai confini del lotto: pari a metà dell'altezza dei fabbricati stessi prospicienti detto confine, con un minimo di m 8.00;
- camini e ciminiere, torri di raffreddamento, silos ed altri volumi tecnici forte prevalenza verticale, avranno distanza di almeno 10 m dai confini del lotto con quelli contigui, e di 20 m dal confine verso strada; la superficie totale della loro proiezione al suolo non potrà superare comunque 1/30 della superficie totale del lotto;
- superficie a parcheggio all'interno del lotto, non inferiore al 10% della superficie totale dello stesso;
- non sono ammessi vani di carattere residenziale, ad esclusione di quelli strettamente attinenti al personale di sorveglianza che deve risiedere permanentemente a contatto con gli impianti industriali, da realizzare nel corpo del fabbricato industriale e/o per uffici, per una superficie massima all'uopo destinabile di mq 120;
- sono ammessi vani con destinazione ad uffici, solo se strettamente attinenti la conduzione dell'azienda;
- gli edifici destinati a residenza ed uffici, laddove consentiti e collocati in fabbricato autonomo, non potranno avere un'altezza fuori terra superiore ai m 8.00.

b1) lotti per servizi generali (servizi commerciali, finanziari, amministrativi, rappresentativi, sociali, sportivi, ricettivi e ristorativi, di sicurezza, protezione civile, stazioni di servizio, ecc.)

- indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,0 mc/mq;

- distacchi minimi dei fabbricati dai confini del lotto pari all'altezza dei fabbricati stessi prospicienti detto confine, con un minimo di m 8.00;
- distacchi minimi tra fabbricati pari alla media delle rispettive altezze;
- superficie utile a parcheggio all'interno del lotto, non inferiore al 40% della superficie lorda utilizzabile degli edifici (con esclusione di depositi, laboratori, ecc.), +1mq/10mc di volumetria da realizzare.

b2) lotti per servizi industriali (depuratori, impianti di trattamento acque, serbatoi, sottostazioni elettriche, gas, ecc.):

- andranno a rispettare le norme specifiche attinenti i singoli servizi in particolare i Regolamenti consortili per i servizi di distribuzione acqua e depurazione;
- distacchi minimi dai confini pari a m 8,00.

b3) stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose (d.lgs. n.334 del 17 agosto 1999 - Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

- gli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'Allegato I del d.lgs. n.334 del 17 agosto 1999 rientrano nell'ambito di applicazione dello stesso e quindi alle prescrizioni e adempimenti contenute nel citato decreto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA

4.1 Analisi Catasto Terreni

Il suolo di sedime del fabbricato è censito al Catasto Terreni alla partita speciale n.1 (Ente Urbano) del Comune di Pisticci (Codice: G712) dal 01.03.2010 al foglio di mappa n°1, particella n.43 e sviluppa una superficie catastale complessiva di ha 4 are 28 ca 90 (mq 42.890). Dati derivati da tipo mappale del 01.03.2010 n.45924.1/2010 in atti dal 01.03.2010 (protocollo n.MT0045924) presentato il 01.03.2010 -

4.2 Analisi Catasto Fabbricati

Gli identificativi catastali riguardanti l'unità immobiliare in argomento sono:

1) fg.1 part.43 sub.11

Intestato: [REDACTED] con sede a Pistoia, Codice Fiscale: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Unità immobiliare dal 10/12/2012: foglio 1, particella 43, sub. 11, categoria D/1 (Opifici), rendita euro 11.906,00, indirizzo Via Pomarico snc, piano S1-T. Dati derivati da variazione del 10.12.2012 n.17997.1/2012 in atti dal 10.12.2012 (protocollo n.MT0192306) - Variazione d'ufficio.

2) fg.1 part.43 sub.12

Intestato: [REDACTED] con sede a Pistoia, Codice Fiscale: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Unità immobiliare dal 11/03/2014: foglio 1, particella 43, sub.12, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita euro 13.696,06, indirizzo Via Pomarico snc, piano T-1. Dati derivati da variazione nel classamento del 11.03.2014 n.2726.1/2014 in atti dal 11.03.2014 (protocollo n.MT0022833).

3) fg.1 part.43 sub.13

Intestato: [REDACTED] con sede a Pistoia, Codice Fiscale: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Unità immobiliare dal 11/03/2014: foglio 1, particella 43, sub.13, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita euro 41.501,25, indirizzo Via Pomarico snc, piano T-1. Dati derivati da variazione nel classamento del 11.03.2014 n.2726.1/2014 in atti dal 11.03.2014 (protocollo n.MT0022833).

4) fg.1 part.43 sub.8

Intestato: [REDACTED] con sede a Pistoia, Codice Fiscale: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Unità immobiliare dal 11/03/2014: foglio 1, particella 43, sub.8, categoria: area urbana, consistenza 1266 m², indirizzo Via Pomarico snc, piano T. Dati derivati da variazione del 27.02.2008 n.1854.1/2008 in atti dal 27.02.2008 (protocollo n.MT0039039), Demolizione di unità immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di analisi è inserita correttamente in mappa a meno di modeste variazioni realizzate internamente al fabbricato ed afferenti soprattutto alla presenza di pareti di compartimentazione antincendio al fine di adempiere alle prescrizioni di legge.

4.3 Autorizzazioni Amministrative

La regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato è stata verificata consultando la documentazione in atti dei quali si riportano i più significativi titoli abilitativi:

- Concessione di Agibilità n. 142/86 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Pisticci in data 03.10.1986 alla [REDACTED] per la realizzazione di un impianto manifatturiero per preforme e contenitori in PET;
- Concessione Edilizia n.29/87 in data 06.03.1987 afferente la voltura della C.E. n.142/86 alla [REDACTED] per sopravvenuti cambiamenti di ragioni sociali;
- Licenza di Agibilità rilasciata alla [REDACTED] in data 13.04.1989 dal Sindaco pro tempore del Comune di Pisticci relativa all'impianto di digradazione e manifatturiero PET;
- Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 1917 del 25.01.2008 richiesto dalla [REDACTED] riguardante il terreno in Catasto distinto al foglio di mappa 1, part. 43;
- Autorizzazione regionale alla costruzione e all'esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica alimentato da biomasse liquide (oli) vegetali in forza della deliberazione n.104 in data 07.02.2012 rilasciata dai competenti organi dirigenziali della Regione Basilicata;
- Certificato di Prevenzione Incendi pratica n.13002 in data 15.10.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Matera relativo all'attività n.12.3.C del d.P.R. 01.08.2011, n.151
 - Depositi e rivendite liquidi infiammabili, combustibili, oli di ogni tipo, (capacità > 50 mc); comprendente anche le attività n.48.2.C
 - Centrali termoelettriche, 2.2.C - Impianti di de/compressione gas combustibili, comburenti (potenzialità >50 Nmc/h).

Il fabbricato risulta realizzato conformemente alla normativa edilizia ed urbanistica vigente nel Comune di Pisticci.

4.4 Descrizione degli immobili

Il complesso edilizio oggetto di analisi, allo stato attuale, è destinato principalmente alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili quali le biomasse liquide -olio di palma- e conferisce l'intera produzione alla [REDACTED]. Oltre all'attività principale di centrale elettrica lo stabilimento ha numerosi serbatoi di stoccaggio di oli vegetali che oltre ad essere utilizzati per alimentare la centrale elettrica servono quale serbatoi di accumulo e conferimento a terzi per avere al suo interno il Centro Doganale. Infine, una parte residua dello stabilimento è destinata a deposito di materiali vari utilizzati per la costruzione di nuovi impianti di produzione di energia elettrica.

La struttura del fabbricato è costituita in gran parte da padiglioni con sviluppo longitudinale ed è composta da un sistema intelaiato prefabbricato di elementi montati a secco. I principali elementi costituenti il sistema prefabbricato sono: i pilastri in c.a.v. (calcestruzzo armato vibrato), travi bifalda ad altezza variabile con sezione ad I in c.a.p. (calcestruzzo armato precompresso), lastre di copertura binervate in c.a.p. tipo "pigreco", pareti di tamponamento costituite da pannelli in calcestruzzo armato vibrato ad orditura verticale aventi finitura interna del tipo liscia fondo cassero mentre, quella esterna, in granagliato fine pettinato. La sigillatura esterna tra i giunti dei pannelli di tamponamento è realizzata con mastici siliconici.

L'illuminazione zenitale è assicurata da un sistema di lucernari posti sulle falde di copertura.

La zona interna del capannone è rifinita con pavimentazione industriale realizzata con manti speciali ad alta resistenza alla compressione, all'urto e all'usura, idonea al transito dei veicoli semoventi di ogni tipo; giunti di costruzione opportunamente predisposti minimizzano fenomeni di fessurazione e cedimenti differenziali.

Le finestre sui prospetti esterni sono realizzate con usuali profilati per infissi. I portoni carrai sono del tipo a scorrimento su guida superiore ed inferiore o ad anta e realizzati con pannelli metallici.

Le aree esterne al capannone sono tutte carrabili per muletti utilizzati per il carico e scarico dei materiali ed in particolare sono realizzate con pavimentazione in bitume di asfalto.

L'intero lotto è recintato in parte con pannelli in grigliato metallico elettrosaldato ed in parte con rete posta su paletti metallici.

Gli impianti idrico-sanitario e fognante non evidenziano criticità di rilievo, invero la rete di smaltimento delle acque meteoriche consortile sembra non essere proporzionata per eventi piovosi eccezionali tanto è che in alcuni casi si è avuta tracimazione dai pozzetti con conseguente allagamento dello stabilimento.

L'impianto elettrico è di tipo industriale realizzato esternamente con apposite canaline ed è costituito da punti luce in numero sufficiente alla destinazione d'uso delle aree di lavoro e da punti forza motrice monofase e trifase. La disposizione dei punti di F.M. è congrua rispetto alla base dell'utilizzo delle varie zone ed in numero sufficiente ad alimentare le varie utenze.

I bagni sono completi di apparecchi igienico-sanitari in porcellana dura e di rubinetteria in ottone cromato.

Non sono presenti lesioni e/o cedimenti differenziali per cui l'edificio è da ritenersi solido e ben costruito. Invero, lo stato di conservazione e di manutenzione non può ritenersi soddisfacente in quanto necessita di alcuni interventi di straordinaria manutenzione. In particolare modo occorre revisionare il manto della impermeabilizzazione delle coperture in quanto si verificano frequenti infiltrazioni d'acqua in caso di pioggia.

Il giudizio complessivo sulla tipologia costruttiva del fabbricato industriale nel suo complesso, compreso il tipo di finiture presenti è buono.

4.5 Consistenza degli immobili

La consistenza delle unità immobiliari, misurate su base delle planimetrie catastali prelevate attraverso la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate è all'incirca la seguente:

Tipologia	m ²
Superficie catastale lotto	36.143,00
Sub.11 (D/1) - sala controllo serbatoi e scarico olio	153,84
Sub.12 (D/7) - uffici e servizi igienici a PT	510,89
Sub.12 (D/7) - uffici e servizi igienici a P1	356,44
Sub.12 (D/7) - zona depositi	136,99
Sub.12 (D/7) - zona produzione	2.407,23
Sub.13 (D/7) - zona produzione	6.162,90
Sub.13 (D/7) - deposito a P1	222,64
Sommano le superfici del capannone industriale	9.950,93
Sub.13 (D/7) - tettoia 1	330,12
Sub.13 (D/7) - tettoia 2	756,52
Sommano le superfici delle tettoie	1.086,64
Piazzali di manovra e parcheggi	15.000,00

4.6 Conclusioni

Sulla base della documentazione fornita e reperita si esprime un giudizio positivo sulla regolarità dell'immobile in merito agli strumenti urbanistici vigenti e alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 VALUTAZIONE

5.1 Premesse

Al fine di stabilire l'importo del valore medio di mercato dei cespiti oggetto di perizia, si determinano di seguito il costo complessivo di intervento, il valore reddituale ed il valore venale mediante l'adozione dei seguenti criteri di stima:

VALORE A SITO E CEMENTI (COSTO DI PRODUZIONE):

- il costo complessivo di intervento (attuale), avendo presenti i costi unitari rilevati nella zona, l'incidenza percentuale dell'area, gli oneri complementari quali i costi di progettazione, direzione lavori, sicurezza, calcolo strutture, ecc. Nel caso in esame non si considerano i costi dovuti per gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione in quanto le infrastrutturazioni primarie e secondarie sono state realizzate tutte a totale carico dello stato.

VALORE DEI CESPITI IN BASE AL CRITERIO REDDITUALE

- il criterio di stima adottato è quello reddituale mediante attualizzazione dei redditi calcolati sulla base del bilancio dei costi e dei ricavi dell'immobile oggetto di valutazione al netto delle imposte e tasse.

VALORE VENALE:

- valore del bene inteso quale probabile prezzo di compravendita tra parti ciascuna delle quali è libera di vendere o acquistare e cioè il prezzo che il "mercato" è disposto a riconoscere al bene nel caso di una eventuale operazione di compravendita. Il tutto, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche della garanzia, il grado di urbanizzazione, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del luogo ed il suo andamento. Il valore così determinato è stato successivamente mediato con i valori riportati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari -schede O.M.I.- dell'Agenzia delle Entrate, competente per territorio.

VALORE COMMERCIALE:

- valore del bene offerto in garanzia, inteso quale probabile prezzo di compravendita tra parti ciascuna delle quali è libera di vendere

5.2 Calcolo del valore medio attuale degli immobili

5.2.1 Costo di Costruzione

Il valore dell'intervento edilizio relativo al costo che si sosterebbe per la ricostruzione del bene immobile nel suo insieme, calcolato sulla base della volumetria lorda impegnata e delle superfici relative alle opere pertinenziali, è stimato pari a complessivi **euro 3.010.000,00** in c.t. di cui **euro 2.286.000,00** rappresenta il costo tecnico di costruzione, **euro 542.000,00** l'incidenza del valore presunto del suolo ed **euro 182.000,00** le spese tecniche.

COSTO DI COSTRUZIONE (sup. lorde)					
Corpi di Fabbrica	m ²	H	vol/sup	€/m ² -m ³	€
Sub.11 (D/1) - sala controllo serbatoi e scarico olio	169,81	3,55	602,83	70,00	42.198
Sub.12 (D/7) - capannone	3.131,16	6,20	19.413,19	30,00	582.396
Sub.13 (D/7) - capannone	6.271,52	8,70	54.562,22	22,00	1.200.369
Sub.13 (D/7) - tettoia 1	330,12	5,30	1.749,64	28,00	48.990
Sub.13 (D/7) - tettoia 2	756,52	5,30	4.009,56	28,00	112.268
Sommario i costi tecnici relativi alle superfici coperte	10.659,13		80.337,43		1.986.220
Piazzale di manovra e parcheggi (compreso recinzione)	15.000,00		15.000,00	20,00	300.000
Costo di costruzione opere complementari					300.000
Totale costo tecnico di costruzione					2.286.220
Costo del suolo	36.143,00		36.143,00	15,00	542.145
Spese generali attuazione programma edilizio	2.286.219,85			8%	182.898
Costo suolo/attuazione del programma edilizio					725.043
COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO					3.011.262

5.2.2 Redditi netti

Il valore degli immobili, compreso le relative pertinenze, viene determinato in base al reddito netto prodotto dalla locazione dell'intero stabilimento per complessivi **euro 3.150.000,00** in c.t. così ottenuti:

REDDITI NETTI			
Fitto mensile	14.000,00	12,00	168.000
Spese onnicomprensive		6%	10.080
			157.920
Saggio di attualizzazione		5,0%	
VALORE IMMOBILI SU BASE REDDITUALE			3.158.400

Si precisa che il canone di locazione mensile è stato determinato, in riferimento alle sole superfici lorde coperte, in euro/mq 1,50. Detto valore risulta congruo anche in rispetto ai valori medi riportati nella scheda OMI dell'Agenzia delle Entrate del Comune di Pisticci per la zona in esame e per la tipologia individuata: capannoni tipici.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	330	490	L	1,6	2,4	L
Capannoni tipici	NORMALE	270	380	L	1,2	1,8	L

5.2.3 Valore attuale degli immobili

Il valore di mercato attuale degli immobili, considerate le superfici reali principali e secondarie, è stimato pari complessivi euro **3.476.000,00** in c.t. così ottenuto:

VALORE di mercato (sup. nette)			
Corpi di Fabbrica	m ²	€/m ²	€
Sub.11 (D/1) - sala controllo serbatoi e scarico olio	153,84	500	76.920
Sub.12 (D/7) - uffici e servizi igienici a PT	510,89	400	204.356
Sub.12 (D/7) - uffici e servizi igienici a P1	356,44	400	142.576
Sub.12 (D/7) - zona depositi	136,99	290	39.727
Sub.12 (D/7) - zona produzione	2.407,23	280	674.024
Sub.13 (D/7) - zona produzione	6.162,90	270	1.663.983
Sub.13 (D/7) - deposito a P1	222,64	270	60.113
Sub.13 (D/7) - tettoia 1	330,12	150	49.518
Sub.13 (D/7) - tettoia 2	756,52	150	113.478
Piazzale di manovra e parcheggi (compreso recinzione)	15.000,00	30	450.000
Valore attuale presunto dell'immobile			3.474.695

VALORE di mercato (sup. lorda) - OMI - Agenzia delle Entrate - Anno 2015 - Semestre 2					
Tipologia	sup. lorda	min	max	med	euro
Capannoni industriali (D/1)	169,81	330	490	410	69.622
Capannoni tipici (D/7)	10.489,32	270	380	325	3.409.029
Valore attuale dell'immobile in base alla scheda OMI					3.478.651

Valore di mercato su base di rilevazioni correnti per la zona	3.474.695
Valore di mercato in base alle rilevazioni dell'Agenzia dell'Entrate	3.478.651
VALORE MEDIO DI MERCATO	3.476.673

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.3 Valore commerciale degli immobili

Considerata l'ubicazione dei cespiti e l'andamento del mercato immobiliare del luogo, si ritiene la loro commerciabilità buona anche in considerazione delle peculiarità del sito ove sono ubicati che risulta altamente infrastrutturato e completo di tutti i servizi a rete così come offerti dalla Società [REDACTED]

Di seguito si riepilogano i valori dei cespiti così come determinati in base ai criteri di stima su esposti:

Criteri di stima	Euro
Costo di costruzione	3.010.000,00
Redditi netti	3.150.000,00
Valore attuale	3.476.000,00

Pertanto, con la presente perizia di stima, si assume quale valore presunto medio commerciale dei beni immobili della Società [REDACTED] pari a:

Valore commerciale medio degli immobili	3.212.000,00
--	---------------------

Matera, 23 marzo 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(firma digitale)
Ing. Giovanni Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it