

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 43/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO “**[REDACTED]**”

Premessa

In relazione al Fallimento “**[REDACTED]**”, giusto provvedimento del 08.06.2017 R.G. 43/2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, veniva conferito al sottoscritto l’incarico di procedere alla stima del complesso immobiliare (opificio industriale) sito in Bari alla via F.lli Philips n. 17, Zona Industriale, di proprietà della fallita Società, nonché degli impianti e delle attrezzature strumentali per l’esercizio delle attività di impresa presenti presso lo stesso immobile e alla valutazione della congruità del canone di affitto di azienda (rif. allegato 01 – Nomina Consulente Tecnico stimatore).

Il sottoscritto Consulente Tecnico, dopo aver attentamente esaminato tutta la documentazione in atti relativa alle proprietà della fallita Società, ha effettuato i necessari sopralluoghi presso i cespiti oggetto di stima: in data 26 giugno 2017, al fine di prendere visione dei luoghi e del complesso industriale oggetto di perizia, nonché degli impianti e delle attrezzature strumentali per l’esercizio delle attività di impresa; in data 30 giugno 2017, allo scopo di individuare macchine ed attrezzature ubicate nell’opificio industriale e raccogliere informazioni circa il loro stato

d'uso; in data 4 luglio 2017 al fine di verificare la sostanziale consistenza e le principali dimensioni planimetriche ed altimetriche dell'immobile oggetto di stima; in data 11 luglio 2017 allo scopo di completare ed integrare i rilievi dei luoghi e delle attrezzature anche con riferimento alle diverse funzioni ed al loro stato d'uso (rif. allegato 02 – Verbali di sopralluogo).

Oltre alle operazioni sopra indicate, sono stati raccolti i Titoli Abilitativi disponibili degli immobili oggetto della consulenza ed effettuata la ricerca aggiornata, presso gli uffici catastali della Agenzia delle Entrate di Bari, delle visure, delle planimetrie e delle ispezioni ipotecarie.

Tutto quanto premesso, il sottoscritto Consulente Tecnico estimatore ritiene di avere acquisito elementi sufficienti per redigere la presente relazione di consulenza tecnica di stima.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il G.D. poneva al Consulente Tecnico i quesiti seguenti, di cui al decreto di nomina R.G. 43/2017 del 08.06.2017:

- A. stima del complesso immobiliare (opificio industriale) sito in Bari, via f.lli Philips n. 17, Zona Industriale;**
- B. stima degli impianti e delle attrezzature strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa presenti presso lo stesso immobile;**
- C. valutazione della congruità del canone di affitto di azienda proposto.**

A) STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

A.1) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di perizia

Il complesso immobiliare, oggetto della valutazione tecnico-economica, appartiene ad un lotto interno al perimetro ASI della zona industriale di Bari, al confine fra quest'ultimo territorio comunale con quello di Modugno, in via f.lli Philips n. 17; esso è censito nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 21, particella 83, subalterno 1 (rif. allegato 03 – Visure e planimetrie catastali aggiornate).

Per le caratteristiche urbanistiche del sito e per quelle architettonico-funzionali degli immobili, questi ultimi costituiscono un complesso a destinazione "opifici".

La posizione, anche in relazione alla sua destinazione d'uso, è da ritenersi ottimale, in quanto è ubicata in una porzione ampiamente urbanizzata della zona industriale, con viabilità ben collegata alla vicina S.S. 98 ed ai centri urbani limitrofi, nonché alla zona ferroviaria, portuale ed aeroportuale barese (rif. allegato 04 – Viste aeree e fotografie degli immobili oggetto di perizia).

Il lotto, di regolare conformazione rettangolare, ha una superficie complessiva di circa mq 13.000 e l'impianto edilizio al suo interno è costituito sostanzialmente da quattro corpi di fabbrica, funzionalmente interconnessi fra loro e contrassegnati sulle planimetrie allegate con le lettere A-B-C-D, della superficie coperta totale di circa mq 5000, con una conseguente estensione delle aree esterne pertinenziali di circa mq 8000 (rif. allegato 05 - Planimetria generale del lotto oggetto di perizia e piante dei corpi di fabbrica, con dettagli dei piani intermedi del corpo A). Lo

stato dei luoghi corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, con la eccezione di alcune differenze interne, relativamente alla posizione di alcune porte e varchi di intercomunicazione, nonché di qualche ulteriore delimitazione e recinzione nelle aree esterne.

CORPO A

Il corpo A, della superficie coperta di mq 2.455, è l'unico che, oltre a contenere le zone produttive principali dell'opificio, della altezza interna di circa 8 metri, comprende superfici interrato a depositi e locali tecnici, a piano terra (rialzato) con reception, spogliatoi con servizi comuni e laboratori tecnologici ed a primo piano con uffici, segreteria, direzione e sala riunione e convegni (quest'ultima anche con accesso diretto e indipendente da scala laterale esterna metallica).

Tale originario e principale corpo di fabbrica, posto frontalmente e nella immediate vicinanze dell'ingresso al lotto dalla via F.lli Philips, è costituito da una struttura in c.a., con coperture all'epoca realizzate con tegoli in c.a.p., a forma di iperboloidi di rotazione tipo "silberkhu", fra i quali sono interposti lucernari continui a shed, parzialmente esternamente coperti da lastre cementizie ondulate, assai presumibilmente, vista l'epoca della costruzione, rinforzate con fibre di amianto. Le pareti esterne di tompano, come quelle interne di suddivisione per le diverse fasi del ciclo produttivo di pitture, smalti e vernici, sono costituite da blocchi in cemento vibrato, intonacati all'esterno e lasciati a vista all'interno, mentre i corrispondenti pavimenti dell'opificio sono in calcestruzzo del tipo industriale con pastina superficiale antiusura.

La parte a più livelli intermedi della zona uffici, compreso l'ampio e caratteristico atrio vano scala, è costituita da solette in c.a. intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti sono in pietra/marmo per le scale e in ceramica per gli altri ambienti interni; i serramenti di questa parte "direzionale" del corpo di fabbrica in questione, contrassegnato con la lettera "A", sono in alluminio. Questa parte pluripiano, con uffici e laboratori, compresa nel suddetto corpo "A", era inizialmente dotata di impianto di riscaldamento a termosifoni, con centrale termica alloggiata in uno dei vani al piano interrato, nonché, successivamente, di apparecchi singoli pompe di calore a split, previste soprattutto per il raffrescamento estivo: entrambi tali impianti sono, da lungo tempo, inattivi e fuori uso. In conseguenza, evidentemente, della inattività dei suddetti impianti, si sono notate, in qualche ufficio, stufette elettriche mobili quale evidente ausilio per la stagione invernale. Le docce a servizio degli spogliatoi sono servite da una caldaietta murale esterna per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentata dal un serbatoio GPL in pvc, interrato nella aiuola antistante alla facciata rivolta verso la via pubblica.

Gli ambienti a destinazione produttiva, componenti il corpo A, sono stati inoltre individuati nella planimetria allegata (rif. allegato 05) con le seguenti lettere in relazione alle diverse specifiche destinazioni del ciclo produttivo:

- A1 – reparto imballi cartoni;
- A2 – spazio di transito;
- A3 – reparto macinazione pigmenti per smalti;
- A4 – reparto dispersione smalti;

- A5 – reparto confezionamento;
- A6 – reparto confezionamento idropitture;
- A7 – reparto produzione idropitture;
- A8 – reparto produzione confezionamento stucchi e quarzi;
- A9 – area magazzino e imballi e prodotti finiti generici.

I suddetti ambienti risultano in discreto stato di conservazione con finiture adeguate sia nelle porzioni produttive, sia nelle porzioni ad uso ufficio al piano terra e primo. Si ritengono comunque necessari interventi generali di manutenzione, soprattutto inerenti agli impianti elettrico, meccanico ed idrico-fognante ad uso del fabbricato, nonché interventi di pulizia e manutenzione in corrispondenza dei locali interrati.

CORPO B

Il **corpo B**, della superficie coperta di mq 730 e destinato a deposito dei prodotti in partenza, è costituito da una leggera struttura di pilastri e travi reticolari in acciaio, conformate ad arco ribassato con catene di tirantatura, sulle quali è impostato un semplice manto di copertura, a botte con sesto ribassato, costituito da lastre cementizie ondulate, anch'esse presumibilmente, vista l'epoca, rinforzate con fibre di amianto. Tale corpo a deposito è caratterizzato da tamponamenti leggeri, a secco, in profili metallici e pannelli in lamiera, che lasciano costantemente aperti grandi varchi verso l'esterno, facendo assumere al corpo di fabbrica più la connotazione di una grande tettoia che quella di un volume. Ad eccezione dei portelloni in corrispondenza delle comunicazioni con i corpi adiacenti, non vi sono serramenti e la pavimentazione è costituita da un massetto

cementizio a vista. Nel corpo B sono ubicati uno spazio delimitato riservato a compressori e un locale pompe antincendio. Tale porzione è comunicante con il corpo A, il corpo C, le aree di pertinenza esterna e un corridoio coperto da pensilina che conduce al corpo D.

CORPO C

Il **corpo C**, della superficie coperta di mq 1205 e destinato a “deposito di prodotti finiti a base acqua”, è costituito da un capannone strutturalmente del tutto analogo al corpo “B”, però, a differenza di quest’ultimo, tamponato verso l’esterno da murature di blocchi in cls vibrato intonacati, con alte finestrate a nastro in acciaio e pavimentazione tipo industriale in calcestruzzo.

CORPO D

Il **corpo D**, della superficie coperta di mq 625 e collegato al “B” ed al “C” attraverso una pensilina, costituisce un ampliamento recente del complesso destinato a “deposito prodotti finiti a base solvente” ed è formato da una struttura interamente prefabbricata costituita da pilastri in c.a., travi a doppia falda in c.a.p. e tegoli tipo TT in c.a.p., fra i quali sono stati conformati lucernari continui. I pannelli di tamponamento sono anch’essi prefabbricati in c.a., con interposizione di ulteriori finestrate in acciaio e la pavimentazione ripete la costituzione cementizia del tipo industriale. Tale corpo di fabbrica, anche perché il più recente ed interamente prefabbricato, si presenta in un ottimo stato di conservazione.

ESTERNI

Le **pertinenze esterne** del lotto, della superficie complessiva di mq 7985, circondano perimetralmente il complesso edilizio dei diversi corpi di fabbrica e sono completamente recintate ed asfaltate, con una larga aiuola a verde a ridosso del corpo A, sul fronte rivolto verso gli ingressi; si viene così a sviluppare una viabilità perimetrale interna di servizio, separata e protetta rispetto a quella pubblica, con formazione di slarghi disponibili a parcheggio e per manovre di carico-scarico (rif. allegati 03 e 05). Nelle aree esterne immediatamente adiacenti all'ingresso principale agli uffici del corpo A, esiste un bilico per la pesatura degli autocarri, con prospiciente box murario di strumentazione.

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso al lotto, si riscontra la presenza di un box con l'alloggiamento di un impianto di trattamento delle acque di prima pioggia, della ditta [REDACTED]

La recinzione è costituita da pareti murarie sui fronti interni e da uno zoccolo in c.a. con sovrastanti pannelli metallici o in c.a. asolati policromi, su quelli esterni; l'ingresso al lotto, da via F.lli Philips, è dotato di un piccolo cancello pedonale ad anta e da un grande scorrevole motorizzato, per il transito di autoveicoli ed autocarri. Lateralmente all'ingresso esiste una cabina elettrica per la consegna di energia.

Come riportato sulle planimetrie catastali, nonché constatato, per quanto possibile con la osservazione in superficie, nelle aree esterne lungo il lato ad ovest è segnalato un parco di serbatoi interrati che, per quanto è stato riferito, sono composti da 12 cassoni in acciaio, da lungo tempo vuoti e dismessi, alloggiati in una vasca in c.a. e, quindi, ricoperti con

riempimento in pietrisco stabilizzato, con manto di asfalto superiore. Non è dato sapere il contenuto residuo di tali serbatoi, né il loro stato di conservazione.

Gli ambienti finora descritti si presentano, complessivamente, in discrete condizioni di conservazione; tuttavia necessitano di generali e locali interventi di manutenzione, atti principalmente a permettere la ripresa del loro regolare utilizzo. Inoltre, nonostante dalla osservazione visiva delle condizioni delle strutture portanti non sembrano emergere segni di danni o dissesti a carico delle stesse, sarà comunque opportuno effettuare specifiche indagini e verifiche specialistiche atte ad accertare la idoneità statica del complesso immobiliare.

Per quanto concerne i manti di copertura in lastre cementizie ondulate, presumibilmente all'epoca realizzate con rinforzi in fibre di amianto, fra la documentazione disponibile, si sono riscontrate certificazioni della ditta specializzata ██████████ relative agli anni 2012, 2013 e 2014, con le quali si riferisce di prove dalla stessa effettuate per il monitoraggio ambientale per la determinazione della eventuale presenza di minerali asbestiformi aerodispersi, con risultati tutti negativi (rif. allegato 06 - Monitoraggio ambientale per la determinazione della eventuale presenza di minerali asbestiformi aerodispersi – anni 2012, 2013 e 2014).

Inoltre, nel verbale dei Carabinieri sul sequestro delle aree interessate dal deposito di rifiuti tossici è citata la certificazione di monitoraggio ambientale riferita all'anno 2015.

Relativamente all'anno 2016, per quanto è stato riferito, non sono state

effettuate attività di monitoraggio ambientale.

In conseguenza di quanto sopra e non avendo quindi riscontrato ulteriori recenti monitoraggi e relative certificazioni, contestualmente alla presente perizia sono stati fatti eseguire, in data 21.07.2017 e sempre dalla suddetta ditta [REDACTED] nuovi rilevamenti, anche in porzioni del complesso immobiliare precedentemente non indagate, di cui si fornisce la rilasciata certificazione, sempre con esito negativo (rif. allegato 07 - Monitoraggio ambientale per la determinazione della eventuale presenza di minerali asbestiformi aerodispersi – anno 2017).

Relativamente agli impianti a servizio del complesso quali, in particolare, quello idrico fognante, quello elettrico e quello antincendio, atteso che quello di riscaldamento è stato riferito completamente fuori uso da lungo tempo, è necessario effettuare verifiche di funzionalità e di rispondenza alle normative.

Di seguito si riportano le sostanziali consistenze degli immobili e delle aree esterne, finora descritti.

Corpo A:

piano terra (ingresso, uffici e laboratori)	mq 415;
piano terra (opificio)	mq 2.000;
vani tecnici	mq 40;
piano primo (uffici e sale riunioni)	mq 480;
piano interrato (locali tecnici e depositi)	mq 180.

Corpo B:

piano terra (area coperta) mq 710;

piano terra (spazi tecnici) mq 20;

Corpo C:

piano terra (opificio) mq 1.125;

piano terra (uffici) mq 80;

Corpo D:

piano terra (opificio) mq 625;

Superficie pertinenze esterne:

corridoio coperto mq 230;

deposito coperto (corpo E) mq 90;

area esterne mq 7665

A.2) Stima dei beni immobili oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Delegato, il sottoscritto Consulente Tecnico ha utilizzato i seguenti diversi criteri di valutazione, finalizzati a pervenire, attraverso il loro confronto e parametrizzazione, al più probabile valore di mercato:

A - valore del costo di costruzione;

B - valore determinato sulla base della redditività presunta;

C - valore ottenuto per comparazione con immobili simili.

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Tale valore corrisponde al prezzo da riconoscere ad un imprenditore medio, per la costruzione di edifici analoghi a quelli di stima, comprendendo tutte le spese dirette e indirette che lo stesso deve sostenere per la realizzazione dell'opera, includendo quelle generali e il normale profitto d'impresa.

Da informazioni desunte presso imprenditori che operano nel mercato delle costruzioni edili nel Comune di Bari e, nello specifico, nella Zona Industriale, nonché dai prezzi desumibili dai listini ufficiali accreditati, si ricava che il costo di costruzione di un fabbricato ad uso produttivo, avente caratteristiche simili a quelle del complesso in oggetto e con le penalizzazioni corrispondenti al suo stato attuale stato d'uso e manutenzione, può essere assunto mediamente pari ad €/mq 450 per la destinazione produttiva del corpo A; ad €/mq 600 per la destinazione a uffici e laboratori e ad €/mq 250 per i locali tecnici ed a deposito ai piani interrati.

In considerazione della destinazione a deposito del corpo B, che costituisce sostanzialmente una tettoia metallica, per quest'ultimo, nello stato d'uso attuale e in considerazione del necessario continuo monitoraggio del manto di copertura, il costo di costruzione per l'imprenditore medio può essere mediamente assunto pari ad €/mq 200.

Il corpo C, pur avendo destinazione e caratteristiche strutturali analoghe al corpo B, rispetto a quest'ultimo presenta una maggiore consistenza, sia perché costituisce un vero e proprio volume delimitato da pareti murarie

intonacate e sia per le opere di completamento e finitura, potendo così assumersi, quale costo di costruzione medio, nelle condizioni attuali di uso e manutenzione, il valore di €/mq 350.

Per il corpo D, di assai più recente costruzione, con struttura totalmente prefabbricata in c.a. e c.a.p., lucernari, pannelli di tamponamento prefabbricati in c.a. finestrati e pavimentazione industriale, nell'ottimo attuale stato d'uso e manutenzione, può essere assunto il costo di costruzione di €/mq 500

Infine, per le pertinenze ed aree esterne, sempre tenendo conto dello stato attuale di uso e manutenzione, nonché della presenza del parco serbatoi interrati, il costo di costruzione può ragionevolmente, con riferimento mediamente a quelli differenziati dei diversi corpi di fabbrica, essere assunto pari ad €/mq 40

Risulta pertanto per le porzioni con destinazione D/1 - Opifici:

CORPO A	Sup./mq Vendibile	Costo unitario ridotto	Importo di stima
Opificio e vani tecnici	mq 2.040,00	€/mq 450,00	€ 918.000,00
Uffici e laboratori (piano terra)	mq 415,00	€/mq 600,00	€ 249.000,00
Uffici (piano primo)	mq 480,00	€/mq 600,00	€ 288.000,00
Depositi (piano interrato)	mq 180,00	€/mq 250,00	€ 45.000,00
		TOTALE	€ 1.500.000,00

CORPO B	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Aree coperte e vani tecnici (piano terra)	mq 730,00	€/mq 200,00	€ 146.000,00
		TOTALE	€ 146.000,00

CORPO C	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Opificio e porzione uffici (piano terra)	mq 1.205,00	€/mq 350,00	€ 421.750,00
		TOTALE	€ 421.750,00

CORPO D	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Opificio	mq 625,00	€/mq 500,00	€ 312.500,00
		TOTALE	€ 312.500,00

AREE ESTERNE			
Pertinenze – pensiline - recinzioni	mq 7.985,00	€/mq 40,00	€ 319.400,00
		TOTALE	€ 319.400,00

Pertanto, complessivamente il valore arrotondato, determinato sulla base del costo di costruzione e tenendo conto della reale conservazione del bene osservata, è pari a € 2.700.000,00.

***B - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA`
PRESUNTA***

È doveroso sottolineare che la stima analitica per capitalizzazione dei redditi non può riprodurre in maniera del tutto obiettiva gli effettivi valori di mercato, poiché la scelta del saggio di capitalizzazione, per quanto possa essere desunta dal Consulente Tecnico attraverso attente e realistiche analisi, non può rispecchiare incontrovertibilmente l'andamento del mercato e i complessi fattori ad esso associati.

Tuttavia, il presente metodo di stima permette di ottenere importanti informazioni relativamente ai possibili utili derivanti dalla locazione degli immobili e quindi certamente necessarie per la formulazione del giudizio finale. Si procede così alla stima basata sul criterio della redditività presunta, tenendo adeguato conto delle caratteristiche degli immobili definite precedentemente.

Il valore degli immobili viene determinato con procedimento analitico mediante la capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula: $V = R/i$ con i = saggio medio di capitalizzazione per beni simili e con $R = Rl - (M + Sf + S + Ass + A + Amm + Imp)$ ove risulta [fonte *Realfonzo*]:

- R = reddito normale medio annuo;
- Rl = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile locato;
- M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 6%);

- Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 3%);
- S = spese per servizi (2% - 5%);
- Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0,5%);
- A = quota di ammortamento (1% - 2,5%);
- Amm = spese di amministrazione ed esazione (1% - 3%);
- Imp = principali imposte sugli immobili (14,8%) [fonte Forte-Guardabascio-Joack].

Si è proceduto quindi ad una indagine di mercato relativa ai canoni di locazione nella zona industriale del Comune di Bari; in particolare sono state attinte informazioni anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Bari zona "E6/Suburbana/Zona industriale-commerciale".

Ciò ha consentito di determinare i valori unitari di locazione medi nell'anno 2016 pari ad un valore compreso tra €/mq 1,6 e 2,4 per "capannoni industriali" e tra €/mq 2,9 e 3,7 per "laboratori"; considerate le caratteristiche degli immobili, si procederà alla stima assumendo il valore medio all'interno dell'intervallo sopra riportato; si assumerà un valore pari a €/mq 2,0 per le aree ad uso opificio e un valore pari a €/mq 3,3 per le porzioni adibite ad uffici e laboratori.

CORPI A, C, D – porzioni ad uso industriale

€/mq 2,0 x mq 3.870,00 x 12 = € 92.880,00

CORPO A – porzioni ad uso ufficio e laboratori

€/mq 3,3 x mq 895,00 x 12 = € 35.442,00

CORPO A – porzioni interrante (si considera il 30% del valore utilizzato per opificio)

€/mq $2,0 \times 0,3 \times \text{mq } 180,00 \times 12 = € 1.296,00$;

CORPO B (si considera il 50% del valore utilizzato per opificio)

€/mq $2,0 \times 0,5 \times \text{mq } 730,00 \times 12 = € 8.760,00$;

AREE ESTERNE (si considera il 10% del valore utilizzato per opificio)

€/mq $2,0 \times 0,1 \times \text{mq } 7.985,00 \times 12 = € 19.164,00$.

Si determina un valore di incidenza delle spese sopra elencate pari a:

$(M + Sf + S + Ass + A + Amm + Imp) = 4,0\% + 2\% + 2\% + 0,5\% + 1,5\%$
 $+ 14,8\% = 24,8\%$

Si ottiene un valore del reddito netto pari a:

$€ 157.542,00 - (€ 157.542,00 \times 24,8\%) = € 118.471,58$

Dall'analisi effettuata in zona per edifici simili è stato possibile determinare un saggio medio di capitalizzazione medio pari a $i = 4\%$; tale valore sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti [fonte *Forte-De' Rossi*].

Tra le influenze ascendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- difficoltà di affitto = 0,10.

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- maggiori dimensioni dei locali = 0,10;
- suscettività alla trasformazione futura = 0,10

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi risulta quindi pari a:

$4 + 0,10 - 0,10 - 0,10 = 3,90\%$

Pertanto:

$$V = 118.471,58 / 0,0390 = € 3.037.732,92$$

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della redditività presunta, risulta quindi pari a € 3.050.000,00.

C - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta presso quotate agenzie immobiliari, nonché imprenditori, operatori e professionisti della zona, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

In particolare sono state attinte informazioni anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Bari zona "E6/Suburbana/Zona industriale-commerciale".

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche del complesso industriale, si ritiene corretto utilizzare:

- un valore medio al mq, per la destinazione d'uso *D/1-Opificio*, pari a € 475,00 (si segnala che è stato considerato il valore medio all'interno dell'intervallo indicato per destinazione "produttiva-capannoni industriali" dall'Osservatorio [€ 380 ÷ € 570] al fine di tenere conto delle effettive caratteristiche degli immobili e della buona ubicazione del lotto;
- un valore medio al mq, per le porzioni con destinazione d'uso *D/1-Opificio* ma adibite ad uffici e laboratori, pari a € 755,00 (si segnala che è stato considerato un valore medio all'interno dell'intervallo indicato per destinazione "produttiva-laboratori" dall'Osservatorio [€ 650 ÷ € 860] al fine di tenere conto delle effettive caratteristiche degli immobili.

Risulta pertanto :

CORPI A, C, D	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Opificio	mq 3.870,00	€/mq 475,00	€ 1.838.250,00
CORPO A Depositi interrati (50%)	mq 180,00	€/mq 237,50	€ 42.750,00
CORPO B Pertinenze coperte (30%)	mq 730,00	€/mq 142,50	€ 104.025,00
		TOTALE	€ 1.985.025,00

Per le porzioni adibite ad Uffici e laboratori

CORPO A	Sup./mq Vendibile	Costo unitario	Importo di stima
Uffici e laboratori	mq 895,00	€/mq 755,00	€ 675.725,00
		TOTALE	€ 675.725,00

AREE ESTERNE			
Pertinenze (si considera il 15% del costo unitario determinato per opifici)	mq 7.985,00	€/mq 71,25	€ 568.931,25
		TOTALE	€ 568.931,25

Il valore arrotondato, definito per mezzo del metodo di comparazione tra immobili simili, risulta pari a € 3.250.000,00.

◆ **Stima del prezzo di vendita dell'immobile nel Comune di Bari**

Il sottoscritto Consulente Tecnico, rifacendosi anche alle conclusioni di ricerche e testi accreditati, oltre che alla propria esperienza, considera che come criterio più affidabile, tra quelli precedentemente descritti, è da ritenersi quello della *comparazione*, in quanto la stima si ottiene sulla base della comparazione diretta e indiretta con compravendite di beni analoghi ed in tempi vicini a quello di studio; a tale scopo, tenendo conto di quanto sopra, è stato consultato anche il listino della Camera di Commercio di Bari e dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", deducendo il più probabile valore di mercato, per comparazione, dell'unità immobiliare.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato sulla base del costo di costruzione, è risultato pari a € **2.700.000,00**.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato sulla base della redditività presunta, è risultato pari a € **3.050.000,00**.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato per comparazione, è risultato pari a € **3.250.000,00**.

Al fine di determinare un valore attuale attendibile del fabbricato, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene ma anche, parzialmente, della suscettività dello stesso, il sottoscritto Consulente ha poi effettuato una media 'ponderata' tra i valori

precedentemente determinati, assegnando, a ciascun metodo, un diverso “peso” che tenga conto del livello di attendibilità relativa dello stesso:

- stima sulla base del costo di costruzione: peso 2
(si utilizza un peso ridotto poiché il valore di costruzione è principalmente utile per individuare un valore minimo della costruzione in relazione ai relativi costi di realizzazione effettivi piuttosto che per la definizione di un reale valore di mercato);
- stima sulla base della redditività presunta: peso 3;
- stima effettuata per comparazione: peso 5.

Nel complesso si ottiene:

COSTO DI COSTRUZIONE (PESO 2)	REDDITIVITA' PRESUNTA (PESO 3)	VALORE DI MERCATO (PESO 5)	VALORE MEDIO PONDERATO
€ 2.700.000,00	€ 3.050.000,00	€ 3.250.000,00	€ 3.080.000,00

Il valore di stima arrotondato complessivo risulta pertanto:

V = 3.100.000,00 (euro tremilionicentomila).

Per quanto illustrato si può dichiarare definitivamente che i valori determinati in perizia sono:

- valore di costruzione € 2.700.000,00;
- valore per redditività € 3.050.000,00;
- valore di mercato € 3.250.000,00;

Il valore di stima definitivo, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati disponibili e dai sopralluoghi effettuati, risulta in conclusione pari a:

€ 3.100.000,00 (euro tremilionicentomila).

A.3) Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio risultanti dai Registri Immobiliari che gravano sugli immobili periziati

Il sottoscritto, a seguito dell'esame della ispezione ipotecaria effettuata in data 19.07.2017 relativa al periodo dal 25/01/1996 al 18/07/2017 (rif. allegato 08 – Ispezione ipotecaria), segnala che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità:

- 1) Iscrizione del 22/07/2005 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a.;
- 2) Iscrizione del 28/12/2006 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a.;
- 3) Iscrizione del 30/07/2014 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali a favore di [REDACTED]

Nel caso in cui la società [REDACTED] risulti debitrice di eventuali somme residuali in relazione alle iscrizioni sopra individuate, tali importi dovranno essere sottratti all'importo complessivo stimato.

A.4) Visure catastali aggiornate e planimetrie catastali

Si allegano alla presente relazione le visure catastali aggiornate degli immobili oggetto di perizia tecnico-economica e le relative planimetrie catastali (rif. allegato 04 – Visure e planimetrie catastali aggiornate).

A.5) Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Oltre a quanto già precedentemente specificato in merito ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia, è necessario considerare che, essendo il suolo ubicato secondo P.R.G. in “area regolata da Piano A.S.I.” rimarranno appunto validi, per eventuali interventi di ulteriore costruzione o manutenzione straordinaria, i parametri, limiti ed indici del suddetto Piano.

Inoltre, da un confronto tra la planimetria, le piante redatte dal sottoscritto (rif. allegati 03 e 05) e le planimetrie catastali si rilevano leggere difformità in ordine a varchi interni al fabbricato ed elementi di recinzione ubicati in corrispondenza delle pertinenze esterne; pertanto resterà a carico dell'acquirente l'obbligo di sanare le difformità esistenti e riscontrabili in allegato; a seguito del procedimento, quindi, potrà essere necessario un nuovo e conforme accatastamento dei beni.

A.6) Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Si segnala che in una porzione delle pertinenze esterne di dimensioni pari a circa 9 metri e sull'area in cui insistono i serbatoi interrati è stata applicata la misura cautelare del sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 del C.P.P. poiché è stato rilevato lo stoccaggio di un *"ingente quantitativo di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi di varia tipologia"*.

Si allega il Verbale di Sequestro del Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente-Nucleo Operativo Ecologico di Bari del 24 febbraio 2017 (rif. allegato 09 – Verbale di sequestro).

A.7) Regolarità edilizia e urbanistica del bene ed esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso

È stata verificata l'esistenza dei Titoli Abilitativi relativi agli immobili oggetto di perizia (rif. allegato 10 – Licenze, Concessioni Edilizie e Titoli autorizzativi riferiti all'immobile oggetto di perizia):

- Concessione edilizia n. 306/79 relativa alla costruzione del complesso industriale rilasciata a ██████████ Amministratore Unico della società ██████████ S.p.a. in data 14/02/1980;
- Concessione edilizia in variante n. 121/83 rilasciata in data 21/11/1983;
- Concessione edilizia n. 436/84 relativa all'ampliamento del capannone industriale rilasciata in data 11/03/1985;
- Concessione Edilizia in variante n. 227/85;

- Concessione edilizia n. 618/87 per ampliamento del capannone industriale rilasciata in data 25/11/1987;
- Concessione edilizia in variante n. 210/88 relativa all'ampliamento del capannone industriale rilasciata in data 20/09/1988;
- Concessione edilizia in variante n. 82/89 relativa all'ampliamento del capannone industriale rilasciata in data 18/08/1989;
- Concessione edilizia n. 266/90 per ampliamento del capannone industriale rilasciata in data 12/12/1990;
- Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività n. 36/2008.

Dal punto di vista urbanistico, infine, il lotto individuato al Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 83, subalterno 1 risulta tipizzato nel piano regolatore generale vigente come "area soggetta a piano A.S.I." e fa quindi riferimento ai parametri, limiti ed indici dal Piano sopra citato.

A.8) Rendite catastali degli immobili oggetto di perizia

Si riporta, qui di seguito, la rendita catastale degli immobili oggetto di perizia così come indicata nella visura in allegato (rif. allegato 03):

immobile identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 21 P.IIa 83 Sub. 1
Cat. D/1 rendita catastale € 43.620

B) STIMA DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE STRUMENTALI PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI IMPRESA

B.1) Identificazione, descrizione e stima dei beni

All'interno dell'immobile sopra descritto e stimato sono ubicate attrezzature strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa. Tali attrezzature presentano diverse funzioni e diversi stati di conservazione.

Nel seguito si elencano le attrezzature rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati e rispetto alle quali sono state raccolte informazioni in merito alle caratteristiche ed alle origini e, conseguentemente, stabilito il valore di stima nell'attuale stato d'uso e manutenzione. La documentazione fotografica allegata contiene le immagini di ogni bene strumentale, identificata dallo stesso identificatore utilizzato nella seguente descrizione e valutazione.

CORPO A

LOCALE A1 – reparto imballi cartoni

1. Vibratore

Attrezzatura accessoria artigianale di scarsa utilizzabilità e bisognosa di manutenzione

€ 1.500

2. Elevatore per vasca

Attrezzo ausiliario al vibratore A1.1 - necessita di adeguamenti e manutenzione

€ 1.500

LOCALE A2 – locale di transito

1. Macchina FRYMAR - macinazione pigmenti per smalti

Apparecchiatura obsoleta, con motori in totale avaria da circa 2 anni e organi di movimentazione bloccati. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione.

€ -----

LOCALE A3 – reparto macinazione pigmenti per smalti

1. Macina pigmenti a microsferi

Apparecchiatura fatta realizzare artigianalmente negli anni '81-'85; obsoleta e bisognosa di onerosa manutenzione

€ 2.500

2. Macina pigmenti a microsferi, con cappa ditta MOM

apparecchiatura adattata analoga alla precedente A3.1, ma dotata di cappa e maggiore potenza

€ 5.000

3. Macina a microsferi

Apparecchiatura mancante totalmente del motore, non funzionante e non utilizzabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

4. Miscelatore UNIVERSAL (dispersore) con gruppo compressore idraulico

Apparecchiatura utilizzabile dopo recupero manutentivo.

€ 10.000

5. Miscelatore analogo al precedente A.4, senza compressore e con prestazioni minori

Apparecchiatura non funzionante e non utilizzabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

6. Soppalco a struttura metallica con sovrastanti 25 vasche di raccolta per paste colorate (nr. 23 vasche da mille litri, nr. 1 vasca da tremila litri e nr. 1 vasca da cinquemila litri), dotate di agitatore e bilancia elettronica

struttura utilizzabile e apparecchiature con danneggiamenti e perdite, recuperabili con adeguati interventi di manutenzione

€ 45.000

7. Bilancia meccanica ODECA per piccole portate
strumentazione arretrata ma utilizzabile

€ 1.500

8. Macchina FRYMAR per macinazione fondi colore
apparecchiatura in utilizzo previa manutenzione elettromeccanica e profonda disincrostazione e pulizia degli organi interni ed esterni

€ 20.000

LOCALE A4 – reparto dispersione smalti

1. Riempitrice diluenti – latte 0,5/1,0 Kg

Apparecchiatura non funzionante - anno 1981 “storica”. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione, oppure può costituire un macchinario da mostra.

€ -----

2. Riempitrice diluenti – latte 5 kg

Apparecchiatura non funzionante e non recuperabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

3. Scaffale metallico con riserve di materie prime - correttivi di viscosità

Struttura recuperabile – attrezzature di riserva

€ 3.000

4. Soppalco a struttura metallica con n. 7 vasche per stoccaggio e bilance

Struttura, apparecchiature e attrezzature non in uso da oltre 20 anni, recuperabili con importanti interventi di manutenzione

€ 12.000

5. Dispensore ZANELLI, con apparecchiatura di aspirazione

Apparecchiatura sopra vasca, riutilizzabile con manutenzione

€ 8.000

6. Aspiratore (ditta CORAL matr. 1985/78)

*Apparecchio ausiliario recuperabile con impegnativi adeguamenti
manutentivi*

€ 2.500

7. Dispensore DIAMAC, motorizzato

*Attrezzatura riutilizzabile con adeguati interventi di manutenzione
e pulizia*

€ 10.500

8. Compressore idraulico del dispersore riportato al punto 7

*Apparecchio ausiliario per il quale sono necessari impegnativi
interventi di manutenzione e pulizia*

€ 1.500

9. Scaffalature varie

Attrezzature riutilizzabili con interventi di rinforzo e fissaggio

€ 4.000

LOCALE A5 - reparto confezionamento

1. Confezionatrice etichettatrice lineare IMMEA

*Apparecchiatura obsoleta (età 24 anni) ma riutilizzabile, con
componenti e parti smontate e in manutenzione*

€ 25.000

2. Confezionatrice circolare ditta OCME Parma

Apparecchiatura obsoleta (età 40 anni) – in manutenzione

€ 9.000

3. Forno stabilizzatore per confezionamento ditta GRAMEGNA

Apparecchio obsoleto, recuperabile per usi ausiliari

€ 3.000

4. Confezionatrice lineare IMMEA con forno CB

Apparecchiatura completa di confezionamento, con componenti in manutenzione e sostituzione

€ 30.000

5. Confezionatrice manuale con bilancia

Apparecchiatura obsoleta (età 40 anni) non recuperabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

6. Muletto non funzionante ditta CESAB mod Centauro 80 300

Attrezzo in disuso non recuperabile – valore di rottamazione

€ 700

7. PC con stampante etichette ditta SATO mod. GL408e

Strumento obsoleto di utilizzabilità limitata

€ 500

LOCALE A6 - reparto confezionamento idropitture

1. Imballatrice di bancali ditta SIAT

Apparecchiatura con piano rotante sottopavimento motorizzato e barra dispensatrice di film continuo polietilenico—in manutenzione

€ 2.500

2. Serbatoi (n. 2) per resine (viniliche e acriliche)

Apparecchiature riutilizzabili con interventi di risanamento, pulizia e manutenzione

€ 8.000

3. Serbatoi idropitture, tempere e traspiranti con nr. 3 sotto-confezionatrici ditta COMEC

Apparecchiature funzionanti ma con necessità di interventi di adeguamento, ripristino, manutenzione e pulizia.

€ 35.000

4. Dispensatrice a guetta fissa e bracci snodati ditta COMEC

Attrezzatura in parte riutilizzabile

€ 3.500

5. Computer con stampante HP

Strumento obsoleto di utilizzabilità limitata

€ 500

6. Confezionatrice manuale ditta CMC COMACO

Apparecchiatura non funzionante né recuperabile, Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

7. Confezionatrice circolare OCME per stucchi

Apparecchiatura riutilizzabile con interventi di manutenzione, sostituzione e pulizia

€ 7.000

8. Coperchio sopravasca ditta COMEC per agitatore

Apparecchiatura di uso particolare ausiliario

€ 1.500

LOCALE A7 - reparto produzione idropitture

1. Silos per resine, con pompa

Apparecchiatura riutilizzabile con manutenzione e pulizia

€ 7.000

2. Nr. 2 serbatoi con apparecchiatura centrale di abbattimento polveri

e recuperatore ditta FRAGOLA

*Sistema di apparecchiature per cicli di specifico utilizzo,
recuperabile con adeguamenti manutentivi e pulizia*

€ 65.000

3. Aspiratore di polveri con 2 serbatoi ditta CORAL

Sistema ausiliario collegato anche ai silos esterni (da revisionare)

€ 18.000

4. Silos seminterrato da 5-10.000 litri per raccolta e lavorazione
idropitture

*Apparecchiatura alloggiata in vano interrato, da revisionare e
con vasca e condotti da disincrostare*

€ 8.000

5. Dispersore di minimo

*Apparecchio non funzionante, fuori uso. Il costo della rimozione a
rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione*

€ -----

6. Dosatore ditta COMEC con scaffalature

Struttura con sistema di accumulo e dosatura programmata
automatizzabile

€ 7.000

7. Dispensore COMEC

Apparecchiatura di destratificazione e dispersione; necessita di
interventi di pulizia, disincrostazione e manutenzione

€ 12.000

LOCALE A8 - produzione e confezionamento stucchi e quarzi

1. Silos di stoccaggio

Attrezzatura riutilizzabile previa manutenzione e pulizia

€ 9.000

2. Sottoconfezionatrice manuale

Apparecchiatura di sottoricevimento, recuperabile con interventi
di manutenzione e pulizia

€ 4.000

3. Miscelatore di stucco grana fine in pasta

Apparecchiatura recuperabile con interventi di manutenzione e
pulizia-scrostatura di cassoni e condotti

€ 5.000

4. Soppalco metallico

Struttura metallica riutilizzabile

€ 6.500

5. Miscelatore stucco grana 1000

Apparecchiatura recuperabile con interventi di manutenzione

€ 6.000

6. Svuotasacchi

Dispositivo recuperabile per cicli ridotti

€ 3.500

7. Soppalco metallico con impianti per prodotti di fondo

Struttura metallica utilizzabile – apparecchiature da lungo tempo non funzionanti e di difficile recupero e riutilizzo

€ 5.000

8. Muletto

Apparecchio di movimentazione e carico in manutenzione da avaria

€ 2.000

9. Affinatore di stucco in polvere CONDOR LACK

Attrezzatura non funzionante e non recuperabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

€ -----

10. Gruetta motorizzata ad asta con barra semovente

Attrezzatura non funzionante – recuperabile con interventi di sostituzione e manutenzione

€ 3.000

11. Soppalco con serbatoi quarzi e idropitture e confezionatrice

Struttura utilizzabile e attrezzature recuperabili con manutenzione

€ 9.500

LOCALE A9 - area magazzino e imballi e prodotti finiti

1. Scaffalature latte vuote e piene

Strutture metalliche utilizzabili

€ 4.000

2. Muletto ditta STILL

Semovente di carico non funzionante da rottamare

€ 500

CORPO B

1. Armadio elettrico

2. Dispensore e serbatoio acqua per idropitture

3. Compressori

Attrezzature e apparecchiature ausiliarie e di servizio

€ 18.000

4. Locale pompe con serbatoi

Attrezzature a apparecchiature riutilizzabili previa pulizia e manutenzione

€ 4.500

5. Pressa per imballaggi

Attrezzatura recuperabile obsoleta

€ 2.500

CORPO C

1. Scaffalature metalliche

*Scaffalature metalliche per immagazzinaggio e deposito;
necessitano di interventi di manutenzione, rinforzo e fissaggio.*

€ 15.000

CORPO D

1. Scaffalature metalliche

*Scaffalature metalliche per immagazzinaggio e deposito;
necessitano di interventi di manutenzione, rinforzo e fissaggio*

€ 15.000

LABORATORIO CHIMICO TECNOLOGICO.

Ricerca e sviluppo

1. Muffola (determinazione del peso secco) ditta BICASA

€ 4.500

2. QUV meter Tester (prove accelerate di invecchiamento) ditta Q-PANEL

€ 5.500

3. Tester BDC di resistenza al lavaggio

€ 2.000

4. Forno BICASA (test di mantenimento in confezione)

€ 3.000

5. Banco cappa aspirante (non funzionante)

€ 1.500

6. Essiccometro

€ 2.000

7. Termostato - Stabilizzatore temporaneo acqua e fluidi per prove su vernici

€ 2.000

8. Bilancia ditta METTLER mod. PJ6000

€ 1.500

9. Viscosimetro di Brookfield

€ 1.500

10. Essiccometro

€ 2.000

11. 2 banconi attrezzati

€ 6.000

12. Pendolo PERSONOZ ditta BRAIVE INSTRUMENTS
(misuratore aderenza e resilienza da impatto)

€ 2.500

13. Stampante Kyocera 2020

€ 500

14. Bilancia ditta METTLER mod. PJ1003-S

€ 1.500

15. Bilancia ditta METTLER mod. PJ1003-S

€ 1.500

16. Spettrofotometro URAI

€ 9.500

17. Computer

€ 500

18. Stampante
€ 100
19. Tintometro Briosistem
€ 3.500
20. PC portatile
€ 500
21. Batteria di simulatori e test di miscelazione e produzione –
simulatori di dispersione
Nr. 3 minidispersori (a: ditta DELTA TRASMISSIONI con
motore CAVALLERI – b: apparecchio con motore NERI –
c: ditta GHIRI MOTORIDUTTORI motore CAVALLERI)
€ 18.000
22. Bilancia ditta METTLER mod. SB32001-F
€ 2.000
23. Monitoraggio sistema tintometrico
€ 3.000
24. Sistema lettore di badge
€ 700

CORPO UFFICI

N. 10 stanze da ufficio, riunioni e segreteria, con arredi, attrezzature e
apparecchiature obsolete -

Arredi, suppellettili e apparecchiature da ufficio

€ 15.000

GENERALE

1. Impianto di riscaldamento a termosifoni e centrale termica (interrato), da lungo tempo inattivi e fuori uso
2. Impianti a pompe di calore tipo split, non funzionanti
3. Quadri elettrici

Valori conglobati nel criterio di stima immobiliare

ESTERNI

1. N.7 sylos per resine e diluenti

Strutture metalliche inutilizzate da circa 5 anni, recuperabili con interventi di riparazione, rinforzo e protezione

€ 21.000

2. N.4 sylos per carbonato di calcio amorfo e cristallino (cariche)

Strutture inutilizzate da lungo tempo, danneggiate e irrecuperabili. Il costo degli smontaggi, delle rimozione e dei rifiuti si intende compensato dal valore di rottamazione

€ -----

3. N. 1 serbatoio pvc interrato per gpl caldaia acqua calda docce

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

4. Piazzale parco serbatoi interrati (da rimuovere, rottamare e risistemare)

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

5. Pesa - bilico CROTTI (1985) da 600 q.li

€ 20.000

6. Impianto antincendio con vasca interrata da 40 mc

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

7. Impianto autoclave e riserva idrica acqua potabile

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

8. Impianto DEPURECO trattamento acque di prima pioggia

€ 35.000

**B.3) Valore stimato complessivo dei beni strumentali
all'esercizio di impresa**

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della osservazione delle attrezzature ubicate nei fabbricati oggetto di stima anche con riferimento alle loro diverse funzioni, per mezzo di analisi specifiche e di ricerche di mercato, il sottoscritto Consulente ritiene che il valore arrotondato di stima da considerare in relazione alla eventuale vendita delle attrezzature sopra elencate e descritte (rif. allegato 11 – Rilievo fotografico di attrezzature e impianti a servizio dell'esercizio di impresa) sia pari a € 650.000.

**C) PARERE SULLA CONGRUITÀ DEL CANONE
D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA PROPOSTO
DALLA SOCIETÀ [REDACTED] S.r.l.**

C.1) Descrizione della proposta d'affitto di ramo d'azienda

La società [REDACTED] ha manifestato interesse alla stipula di un contratto di ramo d'azienda, comprendente anche i beni strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa, trasmettendo una prima bozza del relativo contratto dal quale si rileva che il canone proposto

risulterebbe pari a € 72.000 per il primo anno, € 84.000 nel secondo anno e € 96.000 nel terzo anno.

C.2) Parere in merito alla congruità del canone di affitto di azienda proposto

Nel caso di cessione di ramo d'azienda la valutazione di congruità deve essere condotta, ed assume rilevanza, in riferimento ad una prevista futura locazione avente ad oggetto gli *asset* dell'azienda medesima. La stima, di conseguenza, non dovrà assumere come fine la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile al complesso aziendale, ma riflettere il presumibile valore di mercato di quest'ultimo considerate anche le attrezzature in esso ubicate, l'organizzazione degli spazi e il background dell'azienda fallita.

Nel caso in esame è opportuno specificare che il sottoscritto Consulente non è in possesso della documentazione e delle informazioni relative ai recenti fatturati della azienda oggetto di parere, pertanto farà esclusivamente riferimento ai beni immobili e mobili rilevati in occasione dei sopralluoghi ed alla organizzazione degli ambienti e delle attrezzature che è stato possibile osservare.

Tuttavia, considerato l'attuale stato di inattività dell'azienda e lo stato di abbandono degli immobili visitati, il sottoscritto ritiene che al fine di esprimere un parere di congruità in merito alla proposta formulata dalla società ██████████, siano sostanzialmente sufficienti le informazioni acquisite.

Scopo della presente valutazione, infatti, non è la determinazione del capitale economico di cessione in locazione, bensì della somma che si

ritiene l'acquirente medio sia disposto a corrispondere per l'affitto del ramo di azienda per il quale siano anche coinvolti mezzi, attrezzature, immobili.

Al fine di individuare un adeguato valore di locazione del ramo aziendale in esame, si considerano i seguenti aspetti:

- valore di locazione dei beni immobili;
- valore di locazione dei beni strumentali all'esercizio di impresa;
- valore di avviamento (da considerarsi ridotto a causa della necessità di effettuare importanti attività di manutenzione che interessino i beni strumentali);
- background e conoscenze aziendali.

Considerati gli aspetti sopra riportati, verificati i valori medi di locazione di immobili simili, ma considerata anche la attuale carenza di domanda a causa delle difficili condizioni di mercato e del limitato bacino d'offerta trattandosi di un settore aziendale poco diffuso nel territorio in questione, nonché le numerose necessarie attività necessarie per la corretta messa in funzione delle attrezzature e l'allontanamento e lo smaltimento dei prodotti, anche tossici, ad oggi oggetto di sequestro, il sottoscritto, anche a seguito di studi di settore e ricerche di mercato, ritiene che il canone proposto pari a € 72.000 per il primo anno, € 84.000 nel secondo anno e € 96.000 nel terzo anno è da ritenere adeguato rispetto all'attuale mercato di riferimento e rispetto alle condizioni ed allo stato dell'azienda in esame.

D) CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi e in conclusione, le seguenti risposte ai singoli quesiti proposti dall'Ill.mo Giudice Delegato

- **Stima del complesso immobiliare (opificio industriale) sito in Bari, via f.lli Philips n. 17, Zona Industriale**

Il valore di stima del complesso immobiliare, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 3.100.000,00 (euro tremilionicentomila)

- **Stima degli impianti e delle attrezzature strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa**

Il valore di stima delle attrezzature e apparecchiature strumentali riscontrate nel complesso immobiliare periziato, nelle condizioni e situazioni attuali delle stesse e del mercato, può essere assunto pari a

€ 650.000,00 (euro seicentocinquantamila)

- **Valutazione della congruità del canone di affitto di azienda proposto**

I canoni proposti per la locazione del complesso immobiliare periziato, nonché delle attrezzature ed apparecchiature strumentali in esso contenute, scaglionati per il primo anno in € 72.000, per il secondo in € 84.000 e per il terzo in € 96.000, tenendo conto dello stato e situazione attuale dei beni in locazione, nonché delle particolari condizioni contrattuali, possono essere ritenuti congrui.

Il sottoscritto Consulente Tecnico, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude con la redazione della presente relazione la sua attività di consulenza.

La presente perizia di stima si compone di n. 45 facciate e di n. 11

allegati:

- all. 01 – Nomina Consulente Tecnico;
- all. 02 – Verbali di sopralluogo;
- all. 03 – Visure e planimetrie catastali aggiornate;
- all. 04 – Viste aeree e fotografie degli immobili oggetto di perizia;
- all. 05 – Planimetria generale del lotto e piante e piante dei corpi di fabbrica, con dettagli dei piani intermedi del corpo A;
- all. 06 – Monitoraggio ambientale per la determinazione della eventuale presenza di minerali asbestiformi aerodispersi – anni 2012, 2013 e 2014;
- all. 07 – Monitoraggio ambientale per la determinazione della eventuale presenza di minerali asbestiformi aerodispersi – anno 2017;
- all. 08 – Ispezione ipotecaria;
- all. 09 – Verbale di sequestro;
- all. 10 – Licenze, Concessioni Edilizie e Titoli Autorizzativi riferiti all'immobile oggetto di perizia;
- all. 11 – Rilievo fotografico di attrezzature e impianti a servizio dell'esercizio di impresa.

Bari, 25.07.2017

Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Bonaduce