

**REGIONE PUGLIA
COMUNE DI PALO DEL COLLE**



LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEL



CON SEDE IN



Revisione della perizia di stima in atti, avente ad oggetto: (i) beni (oleificio, terreni, pozzi artesiani) costituenti il complesso immobiliare in Palo del Colle (BA), (ii) beni mobili strumentali (macchinari, arredi, stigliature).

SYLOS LABINI
INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DEL “.” CON
SEDE IN**

**Revisione della perizia di stima in atti, avente ad oggetto: (i) beni
(oleificio, terreni, pozzi artesiani) costituenti il complesso immobiliare
in Palo del Colle (BA), (ii) beni mobili strumentali (macchinari, arredi,
stigliature).**

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Domingo Sylos Labini, in qualità di associato della Società di Ingegneria Sylos Labini Ingegneri e Architetti Associati Srl con sede in Bari Via Marchese di Montrone n. 47, Codice Fiscale e Partita IVA: 03219390725, PEC: sylos-labini.associati@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 1387, è stato incaricato dal Commissario Liquidatore della procedura in oggetto Dott. Roberto Falcone, nominato dal Ministero dello Sviluppo Economico con D.M. 25/06/2021 n. 197/2021, di dare corso a revisione, aggiornamento ed integrazione dell'elaborato peritale in atti, redatto dall'Ing. Luciano Follieri, al fine di definire quanto segue:

- a) L'individuazione del più probabile valore di mercato dell'intero *compendio immobiliare* (considerato nell'interezza della sola componente immobiliare);
- b) L'individuazione del più probabile valore di mercato del *compendio mobiliare già oggetto di stima* da parte dell'ing. Follieri (beni di proprietà);

SYLOS LABINI INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI SRL

47, Via M. Montrone-70122 BARI-Tel. (080) 5210921-5212133 (fax)- e-mail segreteria@syloslabiniassociati.it - pec: sylos-labini.associati@pec.it
12, Via R. Da Capua - 00153 ROMA - Tel. (06) 5754781- 5755721 (fax) - e-mail studiosyloslabini@ingecosrl.org
Capitale sociale € 10.000 i.v. - Cod. Fisc. e Part. IVA 03219390725 - R.E.A. Bari n.563024 Registro Imprese Bari



- c) Con riferimento al *compendio mobiliare presente sul sito*, consistente in beni e macchinari di proprietà di terzi (beni di proprietà), così come dettagliati nell'elenco a) fornito, riportante l'inventario dei Beni , provvedere alla formazione di due sottoinsiemi: (i) beni separabili senza recare pregiudizio all'integrità dello stabilimento e (ii) *non* separabili senza recare pregiudizio alla integrità dello stabilimento.

La stima viene effettuata con riferimento all'attualità dei beni per pervenire al più congruo valore di realizzo degli stessi nell'ambito della Liquidazione Coatta Amministrativa in atto che necessita di un valore "a corpo" dell'intera proprietà per poter sottoporla, in tempi brevi, alle successive procedure concorsuali di vendita.

La presente perizia tecnica di stima viene elaborata sulla base dell'elenco e della descrizione dei beni così come di seguito riportati e nell'inventario dei BENI a. di cui all'allegato "a".

I beni periziati, sono di seguito sommariamente elencati:

a) BENI IMMOBILI DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

- 1) Oleificio sito al Foglio 20, particella 148, sub. 3 Categoria Catastale D/10 (Catasto Fabbricati);
- 2) Pozzo artesiano sito al Foglio 4 particella 280 qualità "Uliveto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Torretta";
- 3) Pozzo artesiano sito al Foglio 20 particella 187 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e





particella 200 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) ed al Foglio 20 particella 319 qualità "Costruzione no abitativa" Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – località "Contrada Marescia";

- 4) Pozzo artesiano sito al Foglio 17 particella 313 qualità "Seminativo Arboreo", Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Montepalo";

b) BENI MOBILI DI PROPRIETA'

Beni di diversa tipologia presenti nello stabilimento oleario quali mezzi per la lavorazione delle olive e per il confezionamento dei prodotti di vendita, arredi degli uffici amministrativi nonché numerosi fitofarmaci e concimi.

c) BENI MOBILI DI PROPRIETA' DI TERZI (BENI DI PROPRIETA')

La valutazione di tali beni sarà suddivisa, in riferimento a quanto richiesto, in due sottoinsiemi: *c.1) beni separabili senza recare pregiudizio alla integrità dello stabilimento e c.2) beni non separabili senza recare pregiudizio alla integrità dello stabilimento.*

Per lo svolgimento dell'incarico è stato esperito dal sottoscritto un sopralluogo in data 28/10/2021 nella sede dell'Oleificio in Palo del Colle in via Madonna della Stella 39 e successivamente sono stati richiesti approfondimenti particolari al sig. custode del complesso.

Preliminarmente è stata riscontrata la seguente documentazione che si allega alla presente relazione:





Allegati A – documentazione fotografica;

Allegato B – pianta oleificio e planimetria d'insieme;

Allegato C – ortofoto dei siti in cui sono ubicati gli immobili;

Allegati D – visure catastali;

Allegato E – stralcio P.U.G.vigente (TAV. P-8);

Allegati F – certificato di destinazione urbanistica;

Allegati G – autorizzazione estrazione pozzi;

Allegato H – pianta piano terra dell'oleificio con indicazione delle superfici e dei volumi;

Allegato I – valore venale delle aree edificabili del Comune di Palo del Colle ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Allegato L – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

a.1) OLEIFICIO

Il compendio immobiliare è ubicato alla Via Madonna della Stella n. 39 del Comune di Palo del Colle (BA) ed è identificato catastalmente al Foglio 20 p.lla sub 3 e la sua destinazione d'uso è classificata come *zona D/10 – “Fabbricato per funzioni connesse alle attività produttive”* come evidenziato dalla visura catastale allegata alla presente (v.All.“D”).

Come si può riscontrare dalla ortofoto allegata (v. All. C) l'area in cui è stato realizzato l'oleificio è ubicata in una zona di recente espansione edilizia con destinazione residenziale del Comune di Palo del Colle.

L'area su cui ricade l'immobile destinato ad oleificio è estesa per mq. 16.700, e presenta oltre che l'opificio industriale destinato a oleificio con relativo piazzale di manovra e deposito olivaio, anche piccoli manufatti destinati a Deposito ed a Centrale Elettrica (v. All. B).





L'area in esame è tipizzata dal vigente Piano Urbanistico Generale nelle seguenti zone omogenee (v. All. E):

- a) *"Zona di Completamento di tipo B1"*, regolamentato dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione per un'estensione di mq. 5.708.

Su tale area insiste l'attuale stabilimento oleario;

- b) *"Zone di espansione residenziale di tipo C1"*: Comparti di tipo A" (A/2), regolamentata dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione per un'estensione di mq. 9.603.

Per verifica si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Palo del Colle (BA) prot. n. 10300 del 18/06/2021, (v. All. F).

Il fabbricato è stato edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- licenza edilizia n. 1144 del 1975;
- licenza edilizia n. 1247 del 1976;
- concessione edilizia n. 917 del 1985;
- concessione edilizia n. 477 del 1998;
- Dichiarazione Inizio Attività n. 5655 del 12/04/2002;
- Segnalazione di inizio attività n. 18052 del 30/10/2012.

L'immobile è stato dichiarato agibile, giusta autorizzazione n. 645 del 09/04/1987 come opificio industriale.

Lo stabilimento è composto da diversi locali destinati a varie attività funzionali alla destinazione che sviluppano una superficie coperta complessiva al netto delle tramezzature e delle murature perimetrali di mq. 2.453, tutti aventi funzioni connesse alle attività produttive.





Precisamente l'immobile è suddiviso in una zona dove avviene la produzione di olio ed il suo imbottigliamento/confezionamento ed una zona uffici destinati anche alla vendita del prodotto oleario. La consistenza volumetrica dell'insieme è pari a mc. 11.225 (v. All. H).

Come si evince dagli elaborati grafici l'immobile è ricompreso in un ampio piazzale di movimentazione dei mezzi e della merci di mq. 14.198 al netto delle costruzioni mentre l'area totale su cui è sito il complesso si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 16.651.

All'attualità i locali e le apparecchiature si presentano in sufficiente stato di conservazione tenendo conto che sono inutilizzati da più di 2 anni.

L'immobile è allacciato all'A.Q.P. e gli scarichi domestici sono convogliati direttamente in fogna, mentre gli scarichi provenienti dalle lavorazioni sono raccolti in apposita vasca in cemento con relativi setti insistenti sul piazzale.

In apposito locale adiacente agli uffici è presente una centrale termica.

Al di fuori sono presenti i seguenti impianti a servizio dello stabilimento:

- vasche interrate di raccolta acque meteoriche;
- vasche di raccolta acque reflue industriali;
- vasche interrate di raccolta acque di vegetazione;
- centrale termica;
- cabina contatore gas;
- pesa con bilancia elettronica esterna;
- pesa con locale tecnico annesso;
- n. 2 locali autoclave con boiler da 30 lt.;
- una centrale idrica antincendio con n. 5 vasche da 15 mc. l'una;





- impianto di tramoggia e raccoglitore della sansa con separatore nocciolino-sansa;
- impianto di illuminazione del piazzale esterno;
- impianto di videosorveglianza.



L'immobile, rappresenta il bene di maggiore pregio e, sicuramente, quello più appetibile sul mercato in considerazione del fatto che presenta tutte le caratteristiche per poter riprendere, in tempi compatibili con l'esecuzione di normali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sua attività produttiva.



La individuazione dei locali, con le relative superfici e altezze, dei mezzi e degli impianti presenti nello stabilimento è riportata nel documento "Allegato H" – pianta piano terra Oleificio.

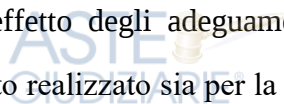


VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare considerato esclusivamente della sola componente immobiliare.



L'immobile esistente è stato realizzato nel suo complesso nell'arco di molti anni e, per effetto degli adeguamenti intervenuti, ben si presta all'uso per cui è stato realizzato sia per la sua consistenza che per quanto riguarda le componenti infrastrutturali e le conseguenziali autorizzazioni.



Inoltre lo stabilimento è ubicato in corrispondenza della direttrice di collegamento con le aree agricole ad uliveto di maggior pregio del territorio di Palo del Colle.



Di contro non si ravvisa per l'opificio industriale esistente la possibilità





di utilizzo per eventuali usi diversi.

Volendo, in questa sede, procedere alla stima del suo valore è opportuno premettere alcune considerazioni in merito al criterio da adottare.

In considerazione della riscontrata possibilità di rifunzionalizzazione dell'oleificio si ritiene prioritariamente di adottare il criterio di stima identificato con il metodo del ***“Valore di Costo”*** che viene determinato con la ***somma dei costi di mercato dei singoli fattori concorrenti alla produzione del bene.***

Ovviamente è nella discrezionalità del perito tener conto della effettiva rispondenza tra costi concorrenti alla produzione e valori del prodotto ottenuto perché è indubbio che in taluni casi a determinati costi fanno riscontro opere, per vari motivi, aventi scarso valore commerciale.

La discrezionalità del perito si manifesta pertanto attribuendo ai singoli fattori della produzione quei costi e valori che tengono conto di tali complesse intuizioni.

Nella stima in oggetto non si può trascurare il ***valore latente*** del suolo, attualmente a disposizione del cespite, che per effetto della destinazione urbanistica prevista dal PUG di Palo del Colle contribuisce notevolmente alla valorizzazione del complesso.

Pertanto, tenendo conto di dette considerazioni e sulla scorta dei prezzi correnti all'attualità sul mercato sia per i suoli che per le costruzioni il più probabile valore del bene innanzi descritto può essere individuato come segue, ricostruendone il costo di costruzione:

COSTO DEL SUOLO

Tenendo conto della sua ubicazione a ridosso ed in diretto collegamento stradale con



le zone agricole ad uliveto del territorio e della destinazione prevista dal PUG si ritiene che si possa assumere il costo = valore del suolo sulla scorta delle valutazioni delle aree edificabili previste dal PUG adottato dal Comune di Palo del Colle ai fini dell'applicazione dell'IMU. Tale valore è stato ricavato dal Comune utilizzando parametri che garantiscono la maggiore aderenza alla realtà del mercato locale.

Il valore delle aree in questione è stato valutato con delibera comunale sulla scorta del **valore venale in comune commercio** sulla base di un metodo diretto analitico.

Pertanto il valore delle aree riportato nella tabella che si allega (v. All. I), la cui edificabilità è subordinata all'inserimento nel PUG, è costituito dal "valore venale" in comune commercio definito con metodo indiretto ed è definito come segue:

Area destinata da PUG a zona di completamento B1

$$\text{mq. } 5.708 \times \text{€/mq. } 198,36 = \text{€. } 1.132.238,88$$

Area destinata da PUG a zona di espansione C1

$$\text{mq. } 9.603 \times \text{€/mq. } 33,03 = \text{€. } 317.187,09$$

$$\text{TOTALE COSTO = VALORE DEL SUOLO} = \text{€. } 1.449.425,97$$

VALORE DI COSTO PER LA RICOSTRUZIONE

a) Costo della palazzina

La consistenza dell'esistente palazzina uffici (v.

Pianta Piano Terra alleg.H) è pari a:

Depositi, spogliatoi, wc: mq. 437 mc. 1.231

Uffici mq. 227 mc. 771

Zona vendita prodotti mq. 50 mc. 165

sommano mq. 714 mc. 2.167

Si valuta un costo unitario per mq.:

$$\text{mq. } 714 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€ } 571.200,00$$

b) Costo del capannone – Zona deposito – Zona lavorazioni

La consistenza degli immobili esistenti (v. Pianta Piano Terra alleg.H) è pari a:

Deposito	mq.724	mc. 5.140
Zona lavorazione olio (1)	mq. 455	mc. 1.502
Zona lavorazione olio (2)	mq. 484	mc.2.565
Sommano	mq 1.663	mc.9.207

Si valuta un costo unitario per mq.:

$$\text{mq. 1.663} \times \text{€/mq. 500,00} = \text{€. 831.500,00}$$

c) Costo dei piazzali esterni

Detraendo la superficie coperta dell'edificato le zone pavimentate dei piazzali esterni ammontano a mq. 14.198.

Tenuto conto della pavimentazione stradale necessaria per il transito degli automezzi pesanti con opportuno cassonetto di base, del manto bituminoso e della configurazione delle pendenze per lo smaltimento delle acque meteoriche si valuta un costo di:

$$\text{mq. 14.198} \times \text{€/mq. 30,00} = \text{€. 425.940,00}$$

d) Costo della recinzione

La recinzione esistente si estende per una lunghezza di ml. 542 di altezza pari a m.2,50 compreso cancelli di ingresso

Si valuta un costo attuale di

ml. 542 x €/ml. 150 = €. 81.300,00

e) Costo delle infrastrutture varie

In questa voce vanno sinteticamente compresi tutti i costi per attrezzature varie il cui valore dipende dalla utilità per gli usi predisposti: vasche di raccolta olio, (mq.406,10; mc. 1.502,57) vasche di raccolta acque di prima pioggia, cabina elettrica, rete fognante, idrica, elettrica compresi gli allacciamenti alle reti pubbliche dei vari Enti gestori.

Si calcola e stima che il costo = valore di tali infrastrutture sia pari a:

= €. 80.000,00

Totale costo per la ricostruzione

€. 1.989.940,00

f) Costi accessori per la produzione

Occorre inoltre tener conto delle spese professionali per progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per il ritiro del permesso di costruire, spese generali, oneri notarili, legali, imposte varie etc..

Si stima una incidenza del 20% sui soli costi dei manufatti: €. 1.989.940,00 x 20% =

Costi accessori per la produzione

= €. 397.988,00

TOTALE COSTO PER LA RICOSTRUZIONE

€. 2.387.928,00

Pervenuti alla determinazione del costo totale che occorrerebbe oggi sopportare per realizzare un siffatto complesso, per **calcolare il più**

probabile valore di mercato corrente va tenuto conto di un immobile non proprio nuovo ma con circa 10 anni di vita, in considerazione degli aggiornamenti apportati. Occorre pertanto, mediante l'applicazione di un adeguato coefficiente apportare un deprezzamento al costo = valore calcolato per i soli manufatti, tenendo presente che il deprezzamento è minore nei primi anni di vita di un immobile che non gli ultimi (cfr. Carlo Forte – Baldo De Rossi Principi di economia ed estimo, Etas libri S.p.A. Milano), per cui applicando la formula suggerita per tener conto di tale andamento si avrà:

$$D = \left\{ \left[\left(\frac{m}{n} \times 100 \right) + 20 \right]^2 : 140 \right\} - 2,86$$

e posto $m = 10$ anni di vita e $n = 50$ anni di probabile vita degli immobili, si perviene alla valutazione del deprezzamento, in termini percentuali, come segue:

$$D = \left\{ \left[\left(\frac{10}{50} \times 100 \right) + 20 \right]^2 : 140 \right\} - 2,86 = 8,57 \%$$

- Costo-valore manufatti: (escluso il suolo ed i costi accessori)

€. 1.989.940,00

- Deprezzamento €. 1.989.940,00 x 8,57%

€. 170.537,85

Quindi in definitiva:

Costo del suolo €. 1.449.425,97

Costo della ricostruzione €. 1.989.940,00

Costi accessori €. 397.988,00

Costo attuale del complesso €. 3.832.357,97

A detrarre il deprezzamento: €. 170.537,85

**RESTA IL VALORE CORRENTE DI
MERCATO DEL COMPENDIO IMMO-
BILIARE (VALORE DI COSTO)= pari a**

€. 3.661.816,12

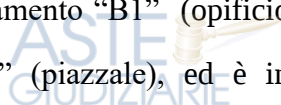


VALORE DI TRASFORMAZIONE

In considerazione della rilevata tipizzazione nel Piano Urbanistico Generale di Palo del Colle, vigente dal 2009, il risultato ottenuto può essere verificato anche alla luce di una stima cosiddetta a ***“Valore di trasformazione”*** applicabile quando un bene è suscettibile di trasformazione che è il risultato tra la differenza del valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

Il ***“Valore di Trasformazione”*** è il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell’ipotesi che fosse trasformato. Questo criterio, pur in presenza di un mercato labile, è utilizzabile ogni qual volta che il bene oggetto di stima è suscettibile di essere trasformato in un altro bene più apprezzato dal mercato. Detta trasformazione deve essere, però tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile ed il criterio di stima deve essere basato sul presupposto dell’ordinarietà. Questi aspetti e condizioni ricorrono tutti nel caso in ispecie, per cui verrà determinato il ***“Valore di Trasformazione”*** come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione.

Come già precedentemente evidenziato, per meglio valutare la portata della stima in oggetto, il bene da stimare è caratterizzato da una destinazione urbanistica diversa dallo stato effettivo dei luoghi. Infatti l’attuale destinazione urbanistica, prevista dal P.U.G. vigente, è parzialmente come zona residenziale di completamento “B1” (opificio esistente) e parzialmente di espansione “C1” (piazzale), ed è in contrasto con l’effettivo stato dei luoghi di tipo produttivo, insistente in





un comprensorio completamente urbanizzato e con tendenza residenziale, all'interno del centro abitato che, quindi, non si coniuga con le esalazioni, i fumi, i rumori e le attività di un siffatto insediamento industriale.

L'area dell'esistente oleificio si ritrova attualmente inserita su una direttrice di espansione residenziale dell'abitato che si sta sviluppando lungo Via Madonna della Stella, in linea con le previsioni del PUG.

L'insediamento di una siffatta industria sul suolo in oggetto male si adatta con le caratteristiche infrastrutturali esistenti nella zona che sono certamente idonee a servire le numerose abitazioni civili confinanti con l'oleificio.

Per passare alla valutazione si dovrà determinare il valore di mercato degli edifici realizzabili sulla area rinveniente dalla demolizione della preesistenza, presumendo un periodo "n" pari a otto anni per la definizione dell'investimento ed un saggio di capitalizzazione "r", al netto dell'inflazione, pari a 4,5 secondo la seguente formula:

$$V_{ma} = V_{ed} / (1+r)^n$$

Inoltre si dovrà determinare il Costo di Produzione (Cp) dei realizzandi fabbricati, comprensivo di tutti gli oneri unitamente al Costo di Demolizione (Cd) dei manufatti esistenti. Anche i predetti costi devono essere scontati al saggio corrente pari a 4,5%, al netto dell'inflazione, e considerando per i costi un periodo "n" di anni pari a 5.

Prima di tutto va determinata, in base alla normativa urbanistica vigente, la consistenza degli edifici residenziali a realizzarsi per attuare la trasformazione del bene.



Il PUG vigente a Palo del Colle prevede per l'area dell'oleificio due distinte destinazioni di zona (v. Alleg. E), così anche come confermato dal Certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune (v. Alleg. F):

ZONA OMOGENEA B1 di completamento come da art. 61 delle NTA;

ZONA DI ESPANSIONE residenziale C1 Tipologia di comparto A2 come da Art. 67 delle NTA.

Dallo sviluppo delle superfici di proprietà interessate si possono determinare le volumetrie edificabili:

ZONA B1:

$\text{mq. } 5.708 \times 4 \text{ mc/mq.} = 22.832$ (*volumetria massima realizzabile*)

$\text{mc. } 22.832 : 10,50 = \text{mq. } 2.174 \times 3 \text{ piani (H max } 10,50 \text{ m)} = \text{mq. } 6.522$
(*superficie totale edificabile*)

ZONA C1:

$\text{mq. } 9.603 \times 1,43 \text{ mc/mq.} = 13.732$ (*volumetria massima realizzabile*)

$\text{mc. } 13.732 : 10,75 = \text{mq. } 1.277 \times 3 \text{ piani (H max } 10,75) = \text{mq. } 3.831$
(*superficie totale edificabile*).

Come indicato dalle NTA le superfici e le misure sono state rilevate con lettura misurata digitalmente sulle tavole del PUG).

La Superficie realizzabile risulta pari a mq. 10.353 così suddivisa:

mq. 6.522 nella zona di completamento B1

Mq. 3.831 nella zona di espansione C1

Sulla scorta di tale possibilità realizzativa si può procedere a determinare i costi per la produzione del bene ed il valore di mercato degli edifici da realizzare. Preliminarmente è bene precisare che mentre





la costruzione degli edifici in zona B1 è immediatamente realizzabile quella in zona C1 è realizzabile solo a seguito di un piano particolareggiato di comparto e, per tale ragione, è stato previsto un periodo pari ad 8 anni per la definizione dell'investimento.

Al fine di effettuare la valutazione, sono state richieste le quotazioni immobiliari per l'area in oggetto alla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" sul sito dell'Agenzia delle Entrate (v. All.L.).

Dalle predette quotazioni risulta un valore di mercato attuale di quella zona per le abitazioni in area B/1 pari a €/mq. 1.250 mentre per quelle in area C1 aggiornando l'investimento ad 8 anni, è pari a

$$\frac{€ 1.250}{1,42} = €/mq. 880,28$$

a)- Valore di mercato degli edifici da realizzare in zona B1:

mq. 6.522 x €/mq. 1.250,00 = € 8.152.500,00

Valore di mercato degli edifici da realizzare in zona C1:

mq. 3831 x €/mq. 880,28 = € 3.372.352,68

Totale valore di mercato per gli

edifici da realizzare. € 11.524.852,68 € 11.524.852,6

b)- Costo di trasformazione dell'intervento

In considerazione della tipologia dell'intervento, di tipo residenziale da realizzare a regola d'arte secondo i

canoni delle aggiornate disposizioni impiantistiche, di isolamento termico e di risparmio energetico e compresi gli oneri della sicurezza, verificati i prezzi correnti da



parte delle Imprese locali si può definire un costo unitario di Costruzione per superficie coperta pari a €/mq. 700 che scontato al saggio corrente pari al 4,5%, al netto dell'inflazione, e considerando per i costi un periodo di 5 anni si ottiene un valore pari a €/mq. 560

$$\left(\frac{700}{1,25} \right)$$

Pertanto il costo dell'intervento, sulla scorta dei dati precedentemente ricavati, è

$$\text{mq. } 10.353 \times \text{€/mq. } 560 = \text{€. } 5.797.680,00$$

€. 5.797.680,00

c)- Costi accessori

A tale importo va aggiunta la spesa necessaria per prestazioni professionali di progettazione, direzione lavori, oneri di urbanizzazione, imposte comunali, spese notarili, spese generali, valutata al 20% dell'importo relativo al costo della realizzazione:

$$\text{€. } 5.797.680,00 \times 20\% = \text{€. } 1.159.536,00$$

€. 1.159.536,00

d)- Costo di demolizione dell'opificio esistente

Il costo di demolizione dei manufatti esistenti, valutato in base alle caratteristiche costruttive riscontrate, è pari a: mc. 11.225 fuori terra + mc. 1.502 (vasche interrato) = mc. 12.727 x €/mq. 35 = €. 445.445,00 mediamente pari a €/mc. 25 per la demolizione oltre ad €. 10,00/mc. per il trasporto a rifiuto e per gli oneri di conferimento e scarica).

Va inoltre valutato tra le demolizioni lo smaltimento





dell'amianto presente sulla copertura del deposito di lavorazione – molitura esteso per mq. 724 ad un costo aggiuntivo valutato pari a €/mq. 450,00 per un totale di €. 325.800,00.

In definitiva il costo globale della demolizione dell'opificio esistente, comprensivo dello smaltimento dell'amianto, è assunto pari a :

€. 445.445,00 + 325.800,00 = €. 771.245,00

€. 771.245,00

e)-Costo di realizzazione delle sistemazioni esterne dell'area:

Detraendo la superficie coperta dei realizzandi immobili pari a mq. 2.174 + mq. 1.277 = mq. 3.451 resta una superficie totale di aree esterne pari a mq. 16.808 – mq. 3.451 = mq. 13.357 da sistemare per

cui il costo di realizzazione delle sistemazioni esterne può valutarsi pari a:

mq. 13.357 x €/mq. 20 = €. 267.140,00

€. 267.140,00

In definitiva il “*valore di trasformazione*”, che rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito all'attualità è:

a)- Valore di mercato degli edifici da realizzare

€. 11.524.852,68

A detrarre

b)- Costo di realizzazione

dell'intervento

€. 5.797.680,00

c)- Costi accessori

€. 1.159.536,00



d)- Costo di demolizione

dell'edificio esistente € 771.245,00

e)- Costo di realizzazione delle

sistemazioni esterne dell'area € 267.140,00

Sommano € 7.995.601,00

€ 7.995.601,00

RESTA IL VALORE CORRENTE DEL

COMPENDIO IMMOBILIARE (VALORE DI

TRASFORMAZIONE) pari a

€ 3.529.251,68

Conclusione

Il confronto dei due valori trovati, di poco discostati tra loro, fornisce una conferma sulla attendibilità dei calcoli estimativi, per cui si può concludere **che il più probabile valore corrente di mercato alla data odierna del complesso immobiliare in Paolo del Colle in via Madonna della Stella n. 39 è di € 3.661.816,12 + € 3.529.251,68/2 = € 3.595.533,90= pari alla media dei valori riscontrati con i due procedimenti analitici di stima effettuati ed in c.t. pari a € 3.596.000,00.**

a.2) POZZI ARTESIANI

Come già delineato in premessa la Cooperativa ha la proprietà di n. 3 pozzi artesiani in zone agricole così localizzati:

1. Pozzo artesiano sito al Foglio 4 part. 280 qualità "Uliveto", classe 3 Superfici are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Torretta" e tipizzazione urbanistica come "Zona Agricola di tipo E1" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 39;
2. Pozzo artesiano sito al Foglio 20 part. 187 qualità "Mandorleto",





Classe 3, Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e part. 200 qualità "Mandorleto", Classe 3 Superficie are 2 e ca 40 (Catasto Terreni) con tipizzazione urbanistica "Zona Agricola di tipo E1" regolato dalla N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 39, ed al Foglio 20 part. 319 qualità "Costruzione no abitativa" Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Marescia" e tipizzazione urbanistica del sito come "Zone Agricole di tipo E2" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G all'art. 40;

3. Pozzo artesiano sito al Foglio 17 part. 313 qualità "Seminativo Arboreo", Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) – Località "Contrada Montepaolo" e tipizzazione urbanistica come "Zoe Agricole di tipo E3" regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all'art. 41.

A tal uopo, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di palo del Colle (BA) prot. n. 10300 del 18/06/2021, in calce alla presente (v. All."E").

I pozzi sopra richiamati vengono utilizzati per la captazione delle acque sotterranee a diversa profondità le quali vengono depositate in apposite vasche di raccolta e messe al servizio per uso irriguo dei richiedenti imprenditori agricoli della zona.

La precisa localizzazione è possibile visionarla dalle ortofoto allegate in calce alla presente relazione.

Durante il sopralluogo non è stata rinvenuta adeguata documentazione riguardo agli impianti su indicati ad ecisione dei





rinnovi autorizzativi ambientali per la concessione delle acque ad uso irriguo.

1) POZZO CONTRADA “TORRETTA”

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 4 part. 280 qualità “Uliveto”, Classe 3 Superficie are 02 e ca 55 (Catasto Terreni) – Località “Contrada Torretta” e tipizzazione urbanistica come “zona Agricola di tipo E1” regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all’art.39.

L’impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 20HP, portata di esercizio di 9 l/s, profondità di installazione di 140 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l’estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 25/01/2023), giusta det. 433 del 26/01/2018 del Dirigente del “Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e valorizzazione dell’ambiente” della Città Metropolitana di Bari.

L’utilizzo dell’acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d’acqua massima emungibile non deve superare gli 8 l/s e il volume dell’acqua derivabile non deve superare i 200.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l’utilizzo delle acque per irrigare una superficie agricola di ha 101.51,31 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (cfr. *Allegato F – autorizzazione estrazione acque dei pozzi*).

2) POZZO CONTRADA “MARESCIA

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 20 part. 187 qualità “Mandorleto”, Classe 3 Superficie are 02 e ca 40 (Catasto Terreni) e part. 200 qualità



“Mandorleto”, Classe 3 Superficie are 2 e ca 40 (Catasto terreni) con tipizzazione urbanistica “Zona Agricola di tipo E1” regolato dalla N.T.A. del vigente P.U.G. all’art. 39, ed al Foglio 20 part. 319 qualità “Costruzione no abitativa” Superficie are 00 ca 31 (Catasto Terreni) – locaità “Contrada Marescia” e tipizzazione urbanistica del sito come “Zone Agricole di tipo E2” regolato dalle N.T.A. del vigente P.U.G. all’art. 40.

L’impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 50HP, portata di esercizio di 5 l/s, profondità di installazione di 138 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l’estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 14/09/2022), giusta det. 5233 del 22/09/2017 del Dirigente del “Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e valorizzazione dell’ambiente” della Città Metropolitana di Bari.

L’utilizzo dell’acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d’acqua massima emungibile non deve superare i 5 l/s e il volume dell’acqua derivabile non deve superare i 166.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l’utilizzo delle acqua per irrigare una superficie agricola di ha 82.80.85 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (*cfr. Allegato F – autorizzazione estrazione acque dei pozzi*).

3) POZZO CONTRADA “MONTEPAOLO”

Il pozzo artesiano è sito al Foglio 17 part. 313 qualità “Seminativo Arboreo”, Classe 2 Superficie are 03 e ca 00 (Catasto Terreni) –

località “Contrada Montepaolo” e tipizzazione urbanistica “Zona Agricola di tipo E3” regolato dalla N.T.A. del vigente PUG all’art. 41.

L’impianto di sollevamento è della marca CAPRARI E8R37/19 + M850, potenza 50HP, portata di esercizio di 5 l/s, profondità di installazione di 243 ml., con annessa vasca di raccolta acque.

La Cooperativa ha ottenuto il rinnovo della concessione ai sensi della L.R. n. 18 del 05/05/1999 e s.m.i. per l’estrazione e utilizzazione di acque sotterranee per uso irriguo dal predetto pozzo per una durata di cinque anni (scadenza 14/09/2022), giusta det. 5234 del 22/09/2017 del Dirigente del “Servizio Edilizia, Impianti termici, tutela e valorizzazione dell’ambiente” della Città Metropolitana di Bari. L’utilizzo dell’acqua è stato rilasciato con la prescrizione che la portata d’acqua massima emungibile non deve superare i 5 l/s e il volume dell’acqua derivabile non deve superare i 100.000 mc/anno. Inoltre, è consentito l’utilizzo delle acque per irrigare una superficie agricola di ha 50.99.45 destinata per diverse tipologie di coltivazioni (*cfr. Allegato F – autorizzazione estrazione acque dei pozzi*).

VALUTAZIONI POZZI

Considerata, come detto, la scarsa documentazione presente relativa ai pozzi in oggetto e valutate:

- Le simili caratteristiche dei tre pozzi periziati;
- Il costo degli impianti di sollevamento acqua, desumibile tramite indagine di mercato;
- Il costo delle perforazioni per le relative profondità, rilevabile dai prezziari regionali della Puglia anno 2019 (voci E.03.01 –



E.03.02- E.03.03);

- Lo scarso stato di manutenzione dei pozzi e in generale degli impianti, come desumibile dalla documentazione fotografica;
- I possibili lavori necessari per la messa in funzione degli impianti;
- L'esiguo valore dei terreni sia per la loro limitata estensione che per la loro tipizzazione agricola;
- Il possibile ricavo economico derivante dalla messa in servizio dell'acqua ai richiedenti esterni alla Cooperativa, rispettando i limiti di volume e superfici imposte dalle sopra richiamate concessioni ambientali.

Pertanto, è possibile valutare il singolo pozzo per un valore "a corpo" pari a €. 15.000,00.

Quindi la valutazione complessiva dei n. 3 pozzi artesiani pariciati e descritti in precedenza è uguale a €. 45.000,00 (diconsi Euro quarantacinquemila/00).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA BENI IMMOBILI

Viste le valutazioni nei paragrafi precedenti sia dell'oleificio che dei pozzi artesiani, il valore stimato complessivo dei beni immobili risulta pari a €. 3.596.000,00 + €. 45.000,00 = €. 3.641.000,00 (diconsi Euro tremilioneiseicentoquarantunomila/00).

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====





BENI MOBILI DEL COMPENDIO MOBILIARE DI PROPRIETA'

IMPIANTI PER LA LAVORAZIONE DELLE OLIVE E PRODUZIONE OLIO

La stima dei beni mobili di piena proprietà è stata oggetto

della Perizia Estimativa eseguita dall'ing. Follieri nella sua relazione del 24/06/2021 ed è stata elaborata sulla base dell'elenco e della descrizione dei beni riportati nel verbale di inventario redatto in data 08/07/2020 dal Dott. Francesco Attolico in qualità di delegato del Commissario Liquidatore.

Tale stima sommaria "a corpo" è stata elaborata sulla base di informazioni desunte da indagini di mercato tramite web nonché di indicazioni di esperti del settore agrario e della lavorazione e vendita dei prodotti oleari.

La valutazione degli impianti di lavorazione delle olive presenti nello stabilimento è stata eseguita correttamente sulla scorta del confronto tra vari cataloghi di aziende del settore.

Premesso che il sottoscritto ha comunque riscontrato che una linea continua di frantoio oleario tipo è composta dai seguenti macchinari, così come riportati nell'allegata planimetria: *decanter, gramola, gruppo pompe, lavatrice, separatore automatico, frangitore, defogliatore, quadro elettrico, nastro trasportatore, elevatore.*

All'interno dello stabilimento sono presenti nei locali indicati i sotto elencati macchinari:

- n. 4 Centrifughe orizzontali:





- Decanter 902/S MD 19801 – Area lavorazione olive
- Decanter Taurus MD 2XX9106 – Area lavorazione olive
- Decanter Rex MD REX00711 – Area lavorazione olive
- Decanter Rex MREX15715 – Area lavorazione olive
- *n. 3 gruppi Gramola:*
 - Gramola linea 1 MV 502904 – Area lavorazione olive
 - Gramola linea 2 MV 5020215 – Area lavorazione olive
 - Gramola linea Ripasso MV 605006 – Area lavorazione olive
- *n. 6 separatori verticali:*
 - MPSS 4904 – Area lavorazione olive
 - MPSS 4504 – Area lavorazione olive
 - MPSS 4505 – Area lavorazione olive
 - MPSS 4804 – Area lavorazione olive
 - MPSS 5004 – Area lavorazione olive
 - MPSS 5204 – Area lavorazione olive
- *n. 6 Vaschette per olio con pedana – Area lavorazione olive*
- Pompa a pistoncini Amenduni – Area lavorazione olive
- *n. 2 Quadri elettrici – Area lavorazione olive*
- *n. 3 Pompe per pasta olive – Area lavorazione olive*
- *n. 4 Pompe Hydra – Area lavorazione olive*
- *n. 2 Frangitori a martelli – Area lavorazione olive*
- Macina a quattro ruote Amenduni – Area lavorazione olive
- *n. 3 Touch per telecomandi elettrici – Area lavorazione olive*
- *n. 4 Vibrovagli – Area lavorazione olive*
- Lavatrice per olive – Area lavorazione olive





- Tubazione in acciaio 18 mt. – Area lavorazione olive
- Bilancia elettronica da 600 Kg. – Area lavorazione olive
- Etichettatrice automatica, matricola nr. 254 – Area scarico olive
- Tappatrice elettrica, matricola nr. 2382 – Area scarico olive
- Riempibottiglie a quattro becchi, matricola nr.2181–Area scarico olive
- Serbatoio acqua potabile da 2.000 lt. completo di impianto di pompe – Area scarico olive
- n.24 Posture vuote dalla capacità di 100 Q.li – Area magazzino
- n.24 Posture vuote dalla capacità di 210 Q.li – Area magazzino
- n. 4 Serbatoi in acciaio inox – Area magazzino
- n.9 Recipienti in acciaio inox – Area magazzino
- Pompa Hydra da 80, matricola TAIP 00080 100 J80/09809 – Area magazzino
- Celofanatrice, matricola nr. 21114 fornitore Costruzioni meccaniche – Area magazzino
- Presa riempi-lattine – Area magazzino
- Bilancia capacità 180 Kg. – Area magazzino
- Gramola linea 3 MV 5016911 (non installata) – Area magazzino
- Pompa pasta (non installata) – Area esterna
- Sepatore per nocciolino, matricola 001410/2010 (non installata) – Area esterna
- Frangitore a martelli (non installato) – Area esterna
- n.2 Elevatori olive (non installati) – Area esterna
- Coclea per sansa 16 mt. (non installata) – Area esterna





- n. 2 Elevatori per sansa (non installati) – Area esterna
- n. 3 Defogliatori (non installati) – Area esterna
- Pesa riempi-lattine (non installata) – Area esterna
- Ventilatore nocciolino – Area esterna
- Quadro elettrico con 9 inverter (non installato) – Area esterna
- Quadro elettrico del ripasso (non installato) – Area esterna
- n.1 Macchina per la resa – Area esterna
- Filtri in acciaio – Area esterna
- Ribalta cassoni – Area esterna
- n. 2 Bilici (pese da 600 e da 100 Q.li) – Area esterna

Si può stimare che gli elencati impianti e le relative apparecchiature concorrono a comporre n. 3 (tre) linee continue di frantoio e lavorazione olive (v. Alleg. M) di cui una composta integralmente di macchinari ed apparecchiature . Considerando che da indagini di mercato e di approfondimenti eseguiti in loco risulta che:

- l'insieme degli impianti che compongono una linea continua di “seconda mano” ha un costo medio verificato sul mercato dell’usato pari a €.75.000,00 in considerazione della vetustà dei macchinari e per i successivi costi di manutenzione da sostenere;
- Che sono presenti n. 3 linee continue di cui n. 2 necessitano di una revisione ed eventuale manutenzione;
- Sono presenti accessori e apparecchiature funzionali alla lavorazione e imbottigliamento dell’olio di oliva (celofanatrice, tappatrice, etichettatrice, bilance, imbottigliatrice, etc.);
- Che le tre linee continue di frantoio e lavorazione olive hanno



funzionato fino alla sospensione della attività, come dichiarato dal custode dello stabilimento.

Dalla constatazione effettuata si è rivelato che due linee sono quelle originarie di proprietà mentre la terza è di proprietà .

La valutazione di quest'ultima è effettuata nella successiva stima di competenza.

In considerazione di quanto su riportato, la stima del valore del complesso degli impianti e dei macchinari presenti, di proprietà , che compongono le 2 linee di lavorazione dello stabilimento, può essere determinato "a corpo" come segue:

$75.000,00 \times 2 = \text{€} . 150.000,00.$

In definitiva, il costo degli impianti e dei macchinari di proprietà presenti nello stabilimento per la lavorazione olive e la produzione e vendita dell'olio è pari a €150.000,00 (diconsi Euro centocinquantamila/00).

MEZZI E ATTREZZATURE

La valutazione del prezzo desumibile di tutti gli ulteriori mezzi ed attrezzature presenti all'interno dello stabilimento, funzionali alla lavorazione delle olive nonché alla produzione e vendita dell'olio, è stata espletata prendendo a riferimento i costi di vendita nei principali store online di prodotti inerenti la specifica attività agricola. Di seguito si riporta la stima per ogni prodotto presente, con individuazione del luogo in cui insistono:

- n. 12 Pedane di cartoni per confezionare lattine e bottiglie d'olio –





Area Stoccaggio magazzino - €. 3.500,00;

- n. 4 Pedane di bottiglie 0,50 cc di vetro vuote (n.1.800 pezzi) – Area Stoccaggio magazzino - €. 1.800,00
- n. 1 Pedana di lattine da 3 lt. vuote (n. 440 pezzi) – Area Stoccaggio magazzino - €. 400,00
- n. 1500 Bins per olive – Area esterna - €. 7.500,00
- n. 2 Cisterne (capacità 5.000 e 1.500 lt.) – Area esterna - €. 700,00;
- n. 1 Silos di acciaio da 25.00 lt. – Area esterna - €. 7.500,00;
- n. 2 Silos di acciaio da 50.000 lt. – Area esterna - €. 35.000,00
- n. 2 Muletti elettrici – Area esterna - €. 2.600,00
- n. 2 Muletti diesel – Area esterna - €. 8.000,00

Pertanto il prezzo complessivo di tutti i mezzi ed attrezzature presenti nello stabilimento è stimato in €. 67.000,00 (diconsi Euro sessantasettemila/00).

ARREDI E APPARECCHIATURE ELETTRONICHE

Nello stabilimento, principalmente nella zona uffici amministrativi, sono presenti una serie di arredi e di apparecchi elettronici (personal computer, condizionatori, stampanti, etc.). Di seguito viene riportato l'elenco:

- n. 2 Armadietti in ferro – Area antistante la produzione;
- n. 1 Scrivania per PC quadrata – Area antistante la produzione;
- n. 16 Scaffali in ferro – Area farmacia agricola;
- n. 1 Scaffale in ferro da esposizione – Area farmacia agricola;
- PC HP modello Pavilion con monitor Hyundai – Area farmacia agricola;





- Stampante brother DCP modello L25000 – Area farmacia agricola;
- N. 12 Scivanie – Area Uffici;
- PC QVAAD con Monitor Philips matricola 1132139 – Area uffici;
- PC Acer Apire TC 215 con Monitor HP – Area uffici;
- PC con Monitor HP – Area uffici;
- PC HP con Monitor Philips – Area uffici;
- PC Levono M715S con Monitor Philips – Area uffici;
- Armadio grigio in legno a 4 ante – Area uffici;
- Armadio grigio in ferro a 2 ante scorrevoli – Area uffici;
- Armadio grigio in ferro – Area uffici;
- n. 3 Armadi di legno a due ante bianco – Area uffici;
- n. 4 Scaffali in ferro – Area uffici;
- n. 2 Banconi in ferro grigio – Area uffici;
- Bancone in legno bianco – Area uffici;
- Sedia da ufficio verde – Area uffici;
- n. 3 Sedie da ufficio verdi con rotelle – Area uffici;
- n. 4 Sedie da ufficio nero con rotelle – Area uffici;
- n. 6 Sedie da ufficio in legno nere – Area uffici;
- n.11 Sedie da ufficio rosse – Area uffici;
- Fotocopiatrice UTAX-CD1118 – Area uffici;
- Stampante per lotti Toshiba – Area uffici;
- Stampante Epson – Area uffici;
- n. 7 Cassettiere – Area uffici;
- n. 7 Tavolini Ikea bianchi – Area uffici;
- Registratore di cassa elettronico Olivetti – Area uffici;





- N. 6 Condizionatori inverter Mitsubishi – Area uffici.

La valutazione “a corpo” complessiva degli arredi e delle apparecchiature sopra elencate, considerando il loro stato e i prezzi correnti sul mercato, considerando lo scarso stato di conservazione di gran parte degli stessi, è stimabile in €. 6.000,00 (diconsi Euro seimila/00).

FITOSANITARI

Presso lo stabilimento, precisamente nella rea della farmacia agricola, è presente una vasta scorta di antiparassitari, concimi e fitosanitari in generale che la Cooperativa vendeva a terzi. L’elenco e la tipologia di tali prodotti sono stati indicati nel verbale di inventario agli atti, ai sensi dell’art. 204 comma 3 del R.D. n.267/1942, redatto in data 08/07/2020 ma non si ritiene possibile stimare un valore in quanto la maggior parte di essi sono scaduti ed in parte sono in pessimo stato conservativo e quindi non vendibili.

TOTALE BENI MOBILI DI PROPRIETA’ €. 223.000,00

223.000,00

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====

=====000=====000=====



BENI MOBILI DI PROPRIETA'

Dalla verifica incrociata di quanto riscontrato in sito e di quanto riportato nell'elenco **a)** fornito, inventario dei beni di proprietà di presenti, si procede alla formazione dei due sottoinsiemi richiesti:

beni separabili senza recare pregiudizio all'integrità dello stabilimento e

beni non separabili senza recare pregiudizio alla integrità e funzionalità dello stabilimento.

Si premette che dall'inventario (Alleg.N) fornito si riscontra che alcune voci descrittive dei beni inventariati sono di competenza di attività espletate per manutenzione ordinaria e/o straordinaria (verniciature, resinature delle vasche, tubazioni, lavori impianto elettrico) e quindi non possono essere oggetto di stima come beni di proprietà ma restano, per esclusione, in qualità di costi effettuati per la buona conservazione e manutenzione delle apparecchiature necessarie alla funzionalità delle attività svolte.

Pertanto sulla scorta dell'elenco **a)** (Alleg. N) fornito si rilevano le seguenti apparecchiature utilizzate per la lavorazione delle olive e della produzione e vendita dell'olio, tutte funzionali alle attività dello stabilimento e probabilmente acquistate per garantire un incremento della produzione acquisita con una terza linea di lavorazione.

Tali apparecchiature, così come si riportano qui di seguito, sono separabili in quanto non recano pregiudizio all'integrità ed alla funzionalità della produzione dell'olio ma, in caso di non utilizzazione, si ridurrà la potenzialità produttiva dello stabilimento.

BENI SEPARABILI SENZA ARRECARE PREGIUDIZIO**ALL'INTEGRITA' DELLO SVOLGIMENTO**

Descrizione del bene	Fornitore	matricola	Costo d'inventario
Deramifogliatore deramofix più impianto di carico	Falco Srl	Dr05/19	37.060,00
Gruppo bilance	Falco Srl	4361-10-19 4363-19-19 4365-10-19	31.050,00
Gruppo pompe e impianto trasporto olio	Falco Srl	351405/351404/ 351403	9.810,00
Sistema di defogliazione deramix più impianto di carico	Falco Srl	dr03/19 dr04/19	74.120,00
F600 – Ecp denocciolatore più impianto trasporto nocciolo	Falco Srl	519	40.100,00
Pompa a pistone a doppio effetto impianto di trasporto	Falco Srl	mpp10x205719 mpp10x206719	13.000,00
Clocea a canale inox	Falco Srl	cc 01/19	27.000,00
Pompa a lobi potenza 22Kw	Falco Srl	10011006	21.000,00
Quadro elettrico per pompa lobi	Falco Srl	19/11/4385	7.000,00
Impianto trasporto sansa da cisterna a pompa a lobi	Falco Srl	10011006	8.000,00
Impianto trasporto sansa da cisterne a pompa a pistoncini	Falco Srl	mpp10x205719 mpp10x206719	19.000,00
Pompa a pistoncini	Falco Srl	non in sede	13.500,00
n. 2 cisterne contenimento sansa da 5000 q.li	Falco Srl	N° 1-2-3-4-5-6	45.000,00
Impianto deviazione flusso acqua scarico	Falco Srl	NI	5.400,00
Pompa monovite s-lzap	Amenduni Nicola Spa	52582	10.800,00
Pompa monovite lzap	Amenduni Nicola Spa	53955	6.700,00
Pompa pistone pp10	Amenduni Nicola Spa	mpp10ev251519	8.900,00
Gramola v6000 completa di motore	Amenduni Nicola Spa	mv6046019	32.000,00
Frangitore a60 con motore da	Amenduni		11.400,00

45kw	Nicola Spa	ma6015219	
Masero inox con clocea per frangitore	Amenduni Nicola Spa	mmas00319/419	8.400,00
Decanter rex 35	Amenduni Nicola Spa	106537	180.000,00
Quadro elettrico di comando/inverter abb acs 580-01-106a-4 b056J400	Amenduni Nicola Spa	1193505684/8n002	24.600,00
Vibrotaglio decanter inox dis. c/4084/a	Amenduni Nicola Spa	mvib108019	3.600,00
Scambiatore di calore heatex - doppio	Amenduni Nicola Spa	Msd02119	40.000,00
Gruppo gramolatore 4 vasche v/4000	Amenduni Nicola Spa	Mv809319	86.300,00
Pompa pistone pp10	Amenduni Nicola Spa	mpp10ev251419	10,400,00
Analizzatore NIR 120828-10 spectralyzer zeutec più frangitore olive	Axflow Srl	110339 frangitore 18203027076	27.700,00
Testina idrogenetica	TP service srl	20622	1.830,00
nr. 10 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016801459/001, 002, 003, 004, 011, 012, 017, 018, 023 e 024	1.839,36
nr. 5 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016801459/13, 14, 20, 21 e 22	919,58
nr. 12 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016869912/1, 4, 9, 10, 12, 13 e 16 1016862595/1, 2, 8, 22, 23	2.207,22
nr. 2 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016869912/11,12	360,00
nr. 4 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016862595/14,17, 21 e 24	743,61
nr. 4 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016869912/3 e 5 101682595/11, 13	735,74
Sistema di pesatura - extrim K41	COGO Bilance Srl	191260	2.350,00
Cranker, kigston, ciabatta	Giovanelli Domenico	340-76304701-9322-1000171	156,56
Inverter abb acs550-01-087a-4 b055.45kw	Amenduni Nicola Spa	11193307629	4.000,00
Nr.3 pompa mano inox Ph30b0000 0,55kw	Amenduni Nicola Spa	11193307629	2.100,00
Nr. 3 base montaggio pompe	Amenduni		

	Nicola Spa	11193307629	300,00
Nr. 2 PC Ienovo + 1 monitor	Vythilingum Vanen	Pc0pzuy6	1.998,00
Nr. 4 cisterne 1000 litri	Panvetri Srl	1016900194/11, 12, 30 e 32	720,00
Nr. 1 cisterna 1000 litri	Panvetri Srl	1015533754/22	204,54
Stampante HP 290G2	Vythilingum Vanen	Non presente	1.142,00
Filtro piastre 40x40 modello k10.O con 100 piastre per olio	Azeta enologia	19FPK0137	11.250,00
Filtro modello M15.O per olio vegetale	Azeta enologia	19FVE0106	26.250,00
		Sommano	849.803,00

La stima del valore del complesso degli impianti componenti la terza linea di lavorazione dello stabilimento può essere determinata a corpo, con analoga modalità eseguita per le due linee di proprietà ma considerando che i macchinari e le apparecchiature sono certamente più recenti e, peraltro, in ottimo stato e disponibili per un immediato funzionamento.

Si valuta pertanto “a corpo” l’intera terza linea ed i macchinari e le apparecchiature separabili di proprietà anche in considerazione dei costi di manutenzione e riparazione da sostenere, pari ad €.
 $849.803,00 \times 40\% = €. 339.921,00$

BENI NON SEPARABILI SENZA ARRECARE PREGIUDIZIO ALLA ATTIVITA' DELLO STABILIMENTO

Da quanto su riportato si evidenzia che non sono stati riscontrati in loco beni mobiliari non separabili senza arrecare pregiudizio alla attività ed alla funzionalità dello stabilimento in quanto trattasi di non scindibili e comunque concorrenti alla valutazione del complesso, comunque incrementata da tali consistenze.

=====000=====000=====

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI DEL COMPENDIO**MOBILIARE**

Viste le valutazioni riportate nei paragrafi precedenti il valore stimato dei beni mobili risulta come riportato nel seguente quadro riassuntivo:

PROPRIETA'

a)	Impianti per lavorazione olive e produzione olio	€.	150.000,00
b)	Mezzi ed attrezzature	€.	67.000,00
c)	Arredi ed apparecchiature elettroniche	€.	6.000,00
TOTALE		€.	223.000,00
PROPRIETA'			
d)	Impianti per lavorazione olive e produzione olio	€.	339.921,00

CONCLUSIONI

In conclusione, viste le valutazioni sopra esposte, si ribadisce che la valutazione di tutti i beni è stimata a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui i beni si trovano attualmente. Inoltre nella valutazione si è tenuto conto sia che la vendita avviene all'interno di una procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa e sia che i beni in argomento potrebbero risultare appetibili per una platea ridotta di acquirenti in ragione delle peculiari caratteristiche degli stessi.

In particolare, il valore della stima tiene conto del fatto che la cessione dei beni avverrà secondo la prassi ed i vincoli della procedura concorsuale, caratterizzata da una minore garanzia sui vizi della cosa.

Difatti, la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza



garanzie.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra esposto, a conclusione dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore, lo scrivente valuta i valori complessivi determinati sulla scorta dell'oggetto della richiesta di revisione, aggiornamento ed integrazione della perizia in atti come segue:

- | | | |
|----|---|------------------------|
| a) | Il più probabile valore di mercato dell'intero
compendio mobiliare | €. 3.641.000,00 |
| b) | Il più probabile valore di mercato del
compendio mobiliare già oggetto di stima | €. 223.000,00 |
| c) | Il più probabile valore di mercato del
compendio mobiliare relativo ai beni separabili
senza recare pregiudizio all'integrità dello
stabilimento (proprietà) | €. 339.921,00 |

**La valutazione dei beni mobiliari non separabili senza arrecare
pregiudizio alla attività è assorbita nella valutazione del complesso
che risulta incrementato dalle relative consistenze in quanto
divenute parti integranti dello stesso.**

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

In fede.

Bari, 2 febbraio 2022

SYLOS LABINI

INGEGNERI E ARCHITETTI ASSOCIATI S.r.l.

Ing. Domingo Sylos Labini

Allegati A – documentazione fotografica;

Allegato B – pianta oleificio e planimetria d'insieme;





Allegato C – ortofoto dei siti in cui sono ubicati gli immobili;

Allegati D – visure catastali;

Allegato E – stralcio P.U.G.vigente (TAV. P-8);

Allegati F – certificato di destinazione urbanistica;

Allegati G – autorizzazione estrazione pozzi;

Allegato H – pianta piano terra dell'oleificio con indicazione delle superfici e dei volumi;

Allegato I – valore venale delle aree edificabili del Comune di Palo del Colle ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Allegato L – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Allegato M – Legenda Macchinari ed apparecchiature

Allegato N - Inventario beni

