

M. 21

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE,

C.P. N.85/2012 OLCHIMA S.R.L.

G.D. DOTT. MARCO VANNUCCI

COMMISSARIO GIUDIZIALE AVV. LUCA GRATTERI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT**PERIZIA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI**

Il sottoscritto Architetto Dario Macchi in relazione alla nomina di perito stimatore, conferitami dal G.D. Dott. Marco Vannucci per assistere il Commissario Giudiziale, Avv. Luca Gratteri, nella valutazione dei beni immobili relativi alla C.P. N. 85/2012 Società OLCHIMA S.R.L., di seguito riporta gli esiti dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili interessati, esponendo la conseguente valutazione economica degli stessi.

Si precisa che, visto i tempi ristretti e l'urgenza per l'effettuazione del valore di stima, non è stato possibile verificare i progetti e tutte le documentazioni relative alla regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto della stima e pertanto si considerano valide tutte le indicazioni riportate nelle precedenti perizie al fine di omogenizzare i dati di riferimento.

Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente perizia sono ubicati nella Regione Sardegna ed esattamente nel Comune di Porto Torres (SS) località Marinella.

In data 31 maggio 2013 sono stati effettuati i sopralluoghi alla presenza del sottoscritto, del Commissario Giudiziale, Avvocato Gratteri e dal rappresentante della società OLCHIMA S.R.L.
Ing *****

Gli immobili visionati nel Comune di Porto Torres, località Marinella costituiscono un complesso industriale, nel quale si effettuava la lavorazione di olii esausti, con la trasformazione degli stessi, tramite processi di raffinazione, in prodotti finiti per la produzione di olii lubrificanti, formato da un insieme di edifici ad uso uffici ed uso industriale, impianti di stoccaggio in serbatoi metallici ed impianto di raffinazione.

Dalla visura catastale effettuata al N.C.T. Del Comune di Porto Torres il compendio immobiliare risulta essere individuato nel **Foglio 3 particella 824 con una superficie pari a**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Alba, 25b - 00182 Roma - tel/fax 0683089404 - mobile: 3356213397-3497621960-3209105515
web: www.admstudio.biz - email: info@admstudio.biz

DM

19.559 mq, ma catastalmente non risulta intestato alla Società OLCHIMA S.R.L. ma essere ancora intestato come ENTE URBANO.

Per una migliore comprensione della superficie complessiva e delle dimensioni del compendio immobiliare di proprietà, la su citata particella è indicata in giallo nell'estratto dalla mappa catastale allegato alla presente.

Si fa presente che tutto il complesso, negli anni 2009 e 2010 è stato oggetto di un intenso programma di manutenzione straordinaria mirato non solo al ripristino funzionale ed estetico di tutti gli immobili ma anche a riportare tutti gli impianti alle giuste condizioni di funzionamento adeguandoli alle normative tecniche relative al tipo di attività da questi svolta.

Tali interventi di manutenzione straordinaria, hanno eliminato l'obsolescenza delle strutture edili e degli impianti ricostruendo in tal modo livelli di manutenzione ottimali.

Proprio per la loro obsolescenza sono anche stati demoliti dei fabbricati, non più adatti all'attività industriale svolta; all'atto del sopralluogo si è constatato l'assenza di tali immobili e per chiarezza, sono indicati in rosso nell'allegata planimetria.

Si è passati poi ad effettuare il sopralluogo presso tutti gli immobili ed attrezzature industriali per la cui dettagliata descrizione si rimanda alla relazione dell'Ing. Amsicora Andreola redatta in data 3 marzo 2011 e presente agli atti.

Sono stati visionati:

La palazzina ad uso uffici.

E' composta da due corpi di fabbrica adiacenti che compongono un unico corpo di fabbrica.

Il primo corpo di fabbrica si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo con copertura a doppia falda spiovente, mentre il secondo corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo con copertura piana.

Entrambi i corpi di fabbrica sono realizzati con struttura di pilastri e travi in c.a.

La struttura si presenta complessivamente in buone condizioni conservative e tutti i locali sono ancora mantenuti efficienti.

Al piano terra sono ubicati gli, spogliatoi, i servizi, la sala ristoro, una sala riunioni, un ambulatorio, un ufficio tecnico, un locale destinato ai terminali remotizzati della pesa esterna incassata a livello stradale.

Al piano primo i locali, ampi e ben illuminati, destinati ad uffici dirigenziali, di amministrazione e tecnici, attrezzati di tutti i servizi.

Al piano secondo, della palazzina con tetto piano, è ubicato un laboratorio per analisi chimiche e di qualità dei prodotti di lavorazione dell'impianto, perfettamente attrezzato.

Le attrezzature presenti non sono oggetto della presente stima in quanto non di proprietà della società OLCHEMA S.R.L..

La superficie complessiva di tale palazzina è pari a **780 mq.**

Capannone industriale ad uso magazzino/officina.

Capannone ad un solo piano con una altezza di ml 6 di superficie complessiva di **200 mq** con pavimentazione industriale in cls con rete elettrosaldata.

Anche in questo caso l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Capannone industriale ad usi vari.

Tale immobile, da considerarsi come in unica configurazione, è costituito da un insieme di locali adibiti ad usi diversi, sempre connessi alle attività eseguite all'interno del compendio industriale.

La superficie complessiva del capannone, data dalla somma dei tre locali, è pari a **760 mq.**

Tutte le pavimentazioni sono in cls con rete elettrosaldata.

Anche in questo caso l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive.

Capannone industriale ad uso locale caldaie.

Capannone ad un unico piano di superficie pari a **360 mq** con altezza al colmo pari a 10 ml.

All'interno di tale capannone sono ubicate 2 caldaie, 1 forno diatermico, 3 serbatoi di cui due per gasolio ed olio combustibile ed 1 per acqua, l'impianto di addolcimento dell'acqua, pompe di circolazione acqua e combustibili e tutta l'impiantistica necessaria al funzionamento delle apparecchiature.

Capannone industriale ad uso lavorazione

In tale ambiente è presente l'impianto di raffinazione la cui funzionalità è controllata tramite una centrale di controllo e monitoraggio per le attività produttive; all'interno del capannone sono stati realizzati gli spogliatoi ed i servizi igienici per tutti gli operai.

La struttura è mista in c.a. ed acciaio; l'altezza al colmo è di 16 ml mentre alla gronda è pari a 14 ml.

La superficie complessiva del capannone è pari a **800 mq**



Tralasciando la parte impiantistica che viene descritta e valutata nel successivo paragrafo, si passa alla valutazione della parte immobiliare così costituita.

Terreno di sedime



Si considera tutta la superficie del lotto, per elevare a valore il costo di acquisto dello stesso lotto ai prezzi attualizzati.

Sul sito del *****

, nel cui am...

trova il compendio oggetto di stima, si legge che il "costo al mq per l'acquisto dei lotti è fissato in € 14,50 + IVA di legge"

Assumendo il parametro di €/mq 14,50, non calcolando l'IVA, si ottiene il valore attualizzato pari a 19.559 mq x €/mq 14,50 = € 283.605,50 arrotondato ad **€ 284.000,00**.

Tale valore è quello stimato per **la superficie complessiva del lotto** oggetto del presente documento.

Immobili



La stima viene effettuata considerando i costi di compravendita desunti dai valori delle tabelle OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per i capannoni, che rappresentano la superficie immobiliare più consistente, i valori considerati sono relativi alla Fascia periferica, Zona Industriale Artigianale, Capannoni Industriali ed i dati si riferiscono al secondo semestre dell'Anno 2012 (cfr. scheda OMI allegata)

Valore minimo €/mq 550,00

Valore massimo €/mq 800,00

Le superfici complessive degli immobili individuati come capannoni di tipo industriale sono pari a 2.120 mq (200 mq + 760 mq + 360 mq + 800mq) per cui si ottengono i seguenti valori

2.120 mq x €/mq 550,00 = € 1.166.000,00

2.120 mq x €/mq 800,00 = € 1.696.000,00

Valore stimato medio = € 1.431.000,00. (€ 1.166.000,00 + € 1.696.000,00/2)



[Handwritten signature]

In considerazione del fatto che tutti i capannoni, sia pur in buone condizioni, sono stati soggetti ad un massiccio intervento di ristrutturazione edilizia ed impiantistica, e sono comunque utilizzati per attività produttive di forte impatto sulle strutture, ai fini di una corretta valutazione del valore economico si ritiene di applicare, al valore medio calcolato, il coefficiente riduttivo pari a 0,70.

Il valore di stima, calcolato con il coefficiente riduttivo di cui sopra, è pertanto pari ad € 1.001.700,00, arrotondato ad € 1.000.000,00

Per la valutazione dell'immobile uso ufficio si considerano sempre i costi di compravendita desunti dai valori delle tabelle OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per gli uffici i valori considerati sono relativi alla Fascia Centrale/Centro Urbano, Uffici ed i dati si riferiscono al secondo semestre dell'Anno 2012 (cfr. scheda OMI allegata).

Valore minimo €/mq 1.400,00

Valore massimo €/mq 1.800,00

Si precisa che non sono presenti, nell'archivio OMI, valori riferiti ad immobili uso ufficio ubicati nelle Zona Industriale Artigianale.

La superficie complessiva della palazzina uso uffici è pari a **780 mq** per cui si ottengono i seguenti valori:

$780 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 1.092.000,00$

$780 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 1.404.000,00$

Valore stimato medio = € 1.248.000,00. ($\text{€ } 1.092.000,00 + \text{€ } 1.404.000,00 / 2$)

In considerazione del fatto che il valore applicato per la stima degli uffici è riferita ad uffici ubicati nella zona centrale e non periferica, ai fini di una corretta valutazione del valore economico si ritiene di applicare, al valore medio calcolato, il coefficiente riduttivo di 0,80.

Il valore di stima, calcolato con il coefficiente riduttivo di cui sopra, è pertanto pari ad € 998.400,00.

Il valore stimato complessivo degli immobili, costituenti il comparto oggetto del presente documento, composto dal terreno di sedime, dai capannoni e dalla palazzina uffici è pari ad **€ 2.282.400,00.**

Si analizzano ora tutte le componenti che, valutate nell'insieme del compendio, concorrono ad aumentare il valore dello stesso.

Piazzali, viabilità, aree a verde.

La superficie complessiva di tali aree, ricadenti sempre all'interno dell'area di sedime, è pari a circa 9.200 mq suddivisi in 9.000 mq tra piazzali e viabilità del compendio e circa 200 mq di aree sistemate a verde con alberi.

I piazzali sono attrezzati con vasche di contenimento di circa 2.000 mq posta in corrispondenza dei serbatoi e dei piazzali di scarico degli oli esausti, con la pesa a ponte di tipo interrato con portata fino a 80.000 kg., con controllo remoto delle operazioni di pesa e con una vasca in c.a. interrata, opportunamente coperta e dotata degli accorgimenti tecnici per il processo di separazione delle acque di lavorazione e meteoriche prima dello scarico nella fogna consortile.

La valutazione effettuata per tutto quanto su descritto tiene conto di una analisi dei prezzi di mercato, dai prezziari DEI, per la nuova realizzazione/sostituzione delle strutture e delle attrezzature.

A tali costi viene applicato un coefficiente riduttivo, pari a 0,70, in considerazione della vetustà delle strutture in esame.

Realizzazione di pavimentazione di tipo industriale per carichi pesanti, per piazzali e viabilità $\text{€}/\text{mq } 40 \times 9.000 \text{ mq} = \text{€ } 360.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 252.000,00;$

Realizzazione aree a verde con piantumazione alberi

$\text{€}/\text{mq } 180 \times 200 \text{ mq} = \text{€ } 36.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 25.200,00$

realizzazione vasche di contenimento olii e trattamento acque in c.a.

$\text{€}/\text{mq } 110 \times 2.000 \text{ mq} = \text{€ } 220.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 154.000,00$

pesa a ponte interrata da 80.000 Kg = $\text{€ } 25.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 17.500,00.$

Per tutto quanto sopra calcolato il **valore stimato** del piazzale e viabilità, delle aree a verde, delle vasche di contenimento e della pesa a ponte, è pari ad **€ 448.700,00**

La parte impiantistica specifica a servizio dell'impianto di produzione e degli immobili è costituita da un impianto antincendio con centrale di pompaggio e serbatoi di stoccaggio acqua.

una cabina di trasformazione ed impianti elettrici (impianti di lavorazione ed uffici), una centrale termica con la presenza di 2 caldaie, 1 forno diatermico, un gruppo elettrogeno ed un insieme di serbatoi necessari per lo stoccaggio delle materie da lavorare, del prodotto in corso di lavorazione e dei prodotti finiti.

Tali serbatoi sono sia in acciaio inox che in acciaio al carbonio, dotati anche di serpentine di riscaldamento e di capacità di stoccaggio differenti.

Di seguito si riportano il numero e le caratteristiche di capacità:

4 serbatoi da 600 mc

1 serbatoio da 200 mc

1 serbatoio da 60 mc

4 serbatoi da 68 mc

2 serbatoi da 58 mc

13 serbatoi da 70 mc

12 serbatoi da 120 mc

4 mixer da 40 mc.

La valutazione effettuata per tutto quanto su descritto tiene conto dei prezzi di mercato, desunti da una analisi di mercato effettuata contattando produttori e realizzatori di impianti simili a quelli descritti, per la nuova realizzazione/sostituzione delle strutture ed attrezzature.

A tali costi viene applicato un coefficiente riduttivo, pari a 0,70, in considerazione della vetustà delle strutture in esame.

Si precisa che gli impianti tecnologici, proprio per il loro continuo e costante utilizzo, sono più soggetti a logoramento ed al conseguente livello di vetustà/obsolescenza che raggiungono più velocemente rispetto agli immobili. Per tale motivo si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente riduttivo maggiore rispetto a quello utilizzato per le costruzioni.

Impianto antincendio - € 130.000,00 x 0,70 = € 91.000,00

Cabina di trasformazione ed impianti elettrici - € 210.000,00 x 0,70 = € 147.000,00

Centrale termica - € 400.000,00 x 0,70 = € 280.000,00

Gruppo elettrogeno € 60.000,00 x 0,70 = € 42.000,00

Totale impianti € 560.000,00

Serbatoi

4 serbatoi da 600 mc - € 400.000,00 x 0,70 = € 280.000,00

1 serbatoio da 200 mc - € 50.000,00 x 0,70 = € 35.000,00

1 serbatoio da 60 mc - € 30.000,00 x 0,70 = € 21.000,00

4 serbatoi da 68 mc - € 90.000,00 x 0,70 = € 63.000,00

2 serbatoi da 58 mc - € 50.000,00 x 0,70 = € 35.000,00

13 serbatoi da 70 mc - € 300.000,00 x 0,70 = € 210.000,00

12 serbatoi da 120 mc - € 220.000,00 x 0,70 = € 154.000,00

4 mixer da 40 mc - € 80.000,00 x 0,70 = € 56.000,00

Totale serbatoi € 854.000,00

Il valore stimato dei piazzali attrezzati e di tutti gli impianti a servizio del complesso immobiliare, è pari ad **€ 1.862.700,00.**

Per tutto quanto sopra indicato il valore totale stimato dei beni della Società C.M. S.R.L., ubicati nel Comune di Porto Torres (SS), località La Marinella è pari ad **€ 4.145.100,00.**

Roma 10 giugno 2013

