

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Fabrizio Cavallo

* * *

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

RELAZIONEGENERALITA'

Il sottoscritto ing. Maurizio Manfredonia veniva nominato dal Curatore Fallimentare, Dott. Fabrizio Cavallo, quale C.T.U. per la stima dei beni mobili ed immobili, del fallimento [REDACTED] così come rinvenienti dagli inventari redatti.

In adempimento al mandato ricevuto, lo scrivente iniziava le attività peritali effettuando un primo sopralluogo, congiuntamente al Curatore, il giorno 18.04.2024, ed un secondo il giorno 22.06.2024, presso l'opificio sito in Faggiano (TA) alla via Alessandro Volta snc, Zona PIP (all.1).

Durante i sopralluoghi venivano scattate numerose fotografie documentative (all.2).

* * *

**1. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VALORIZZAZIONE DI MACCHINARI ED
ATTREZZATURE****Premesse**

Le valutazioni sono state eseguite tenendo presente lo stato effettivo manutentivo dei beni, quando possibile.

Si è fatto riferimento a valori commerciali di mercato e a valutazioni presenti sui siti di vendita on line più autorevoli quali:

emacchinari.com, exapro.it, industriale.it, machineseecker.it, makinat.it, machinio.it, ecc.

I carriponte sono stati valutati ognuno per la sua ubicazione effettiva comprensivi di vie di corsa.

Non sono stati oggetto di valutazione:

ricambi presenti in magazzino, giacenze di magazzino, rottami e giacenze di ferro, attrezzature minute di lavoro ed altro

I beni venivano individuati tramite inventari (all.1) redatti in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati dal curatore anche con la presenza del sottoscritto C.T.U.

La tabella allegata (Tab.1) riporta i valori dei beni inventariati identificandoli con un numero e una breve descrizione che corrisponde all'analogo progressivo e descrizione presente negli inventari.

2. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E VALORIZZAZIONE BENI IMMOBILI

Opificio industriale: opificio industriale sito in Faggiano (TA), Z.I., C.da Ruina, via A. Volta snc.

L'opificio in questione è ubicato all'interno di un lotto di circa 4.838,00 mq, individuato in catasto da foglio 1, p.lla 1192, sub. 1, recintato ed è composto da n. 1 capannone di circa 1.800 mq, altezza circa 8,00 m, una palazzina uffici e servizi su 2 livelli di circa 160,0 mq lordi a piano (P.T. altezza 3,00 m e PS1 altezza 2,80 m) (foto 47a).

L'opificio è stato realizzato in forza degli atti autorizzativi di cui ai punti seguenti su terreno la cui provenienza è dettagliatamente riportata negli allegati.

DESCRIZIONE

Il corpo di fabbrica, destinato alle lavorazioni meccaniche, di altezza pari a 8.00 m ha una struttura portante costituita da elementi prefabbricati in c.a.

Le tamponature perimetrali sono realizzate mediante pannelli in cls, la pavimentazione industriale è in battuto cementizio, le vetrate sono posizionate in alto con infissi in materiale metallico.

La porzione destinata a servizi presenta una struttura portante in muratura, pavimenti in materiale ceramico ed infissi metallici, i servizi igienici sono dotati di pavimenti in materiale ceramico e pareti interamente piastrellate.

La struttura è dotata di impianto idrico, di sistema di trattamento delle acque meteoriche, di impianto antincendio, di impianto elettrico.

Tutti gli impianti risultano correttamente mantenuti.

Dal punto di vista urbanistico risultano le seguenti autorizzazioni:

- 1) C.E n. 25 del 16.09.2002 (all.3)
- 2) Comunicazione di variazioni non essenziali prot. 3193 del 25.06.2003
- 3) Autorizzazione di Agibilità prot. 460/2006 del 13.11.2007 (all.4)

La planimetria catastale, corrispondente allo stato di fatto, a meno di quanto si dirà in seguito, è conforme alla planimetria depositata presso l'UTC, con le seguenti precisazioni (all.5, 6):

- a) Le planimetrie allegate rinvenute nel fascicolo presso l'UTC, relative alla comunicazione di variazioni non essenziali (realizzazione PS1), non presentano il timbro di deposito dell'UTC del Comune di Faggiano,
- b) Non è stato rinvenuto il deposito e la protocollazione della Comunicazione di varianti non essenziali,
- c) La Autorizzazione di Agibilità non risulta essere stata consolidata in quanto la stessa era subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione sanitaria della quale non vi è traccia.

CHIARIMENTI

Nell'opificio sono state riscontrate delle lievi difformità rispetto alle planimetrie depositate presso il catasto e l'UTC, difformità dovute ad interventi realizzati dal conduttore.

Tali difformità consistono in alcune variazioni di distribuzione di spazi interni e, principalmente, nella realizzazione di alcuni container/baracche, ad uso ufficio, posti su un soppalco sovrastante i servizi igienici (foto 47b).

La rimozione di tali difformità sarà a cura del conduttore prima del rilascio dell'opificio, oppure, nel caso delle lievi difformità della distribuzione degli spazi interni, la sanatoria urbanistico-catastale comporterà un costo pari a circa 3.500,00 euro, comprensivi di onorario per il professionista incaricato e spese per diritti e sanzione ex art 6 bis comma 5 Testo Unico Edilizia.

La palazzina uffici consta in un piano fuori terra ed uno seminterrato collegati internamente da vano scala.

È costituita da una struttura portante in c.a. con travi e pilastri, pareti in muratura e solaio del tipo piano.

Il rivestimento esterno è realizzato con mattoncini in materiale lapideo ed intonaco di colore chiaro.

Il piano seminterrato ospita un deposito e l'archivio.

La palazzina uffici dispone di infissi in alluminio dotati di avvolgibili in pvc e serramenti interni in legno.

La pavimentazione è in ceramica e marmo, le pareti interne sono intonacate e rifinite con idropittura.

Tutti gli uffici sono dotati di impianti di climatizzazione del tipo a split, e di impianto elettrico in buono stato di manutenzione.

Le aree esterne presentano un manto asfaltato usurato e le strutture metalliche della recinzione necessitano di manutenzione.

In conclusione si può affermare che lo stato complessivo manutentivo dell'opificio è buono.

STIMA

Premessa.

Si farà riferimento a quanto stabilito nelle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" emesso dall'ADE e nel "GLOSSARIO OMI".

La banca dati OMI non riporta informazioni circa la zona industriale di Faggiano (Zona OMI R2).

Il valore al mq per i capannoni tipici in stato conservativo Normale è pari a 250 euro min, 450 euro max la mqL (all.7).

Il valore si riferisce al 2° semestre 2023.

Per quanto attiene l'opificio in questione si farà riferimento ad un valore medio pari a: $(250+450)/2$ euro/mq viste le condizioni di manutenzione.

Per cui il valore al mq sarà: 350,00 euro

Il valore del corpo di fabbrica principale è pari a: $1.800,00 \text{ mq} \times 350 \text{ euro/mq} = 630.000,00 \text{ euro}$

Per quanto riguarda la palazzina uffici, Piano 1, si ritiene di applicare il coefficiente "1" per la omogeneizzazione (Manuale ADE) partendo dal valore base del capannone tipico: 350 euro/mq

Valore palazzina Uffici: $160,5 \text{ mq} \times 350,00 \text{ euro/mq} = 56.175,00 \text{ euro}$.

Per il piano seminterrato destinato ad archivio si applica un valore pari al 50% di quello dell'opificio principale e cioè: $350/2 = 175,00 \text{ euro/mq}$

Valore Piano S1 = $160,5 \text{ mq} \times 175,00 \text{ euro/mq} = 28.087,50 \text{ euro}$

Per il terreno disponibile a servizio dell'opificio si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% del valore del capannone tipico.

Valore area scoperta disponibile: $4.838 - 1.800 - 160,5 = 2.877,5 \text{ mq} \times 350,00 \times 0,10 = 100.712,50 \text{ euro}$

In conclusione il valore complessivo dell'opificio è pari a:

$630.000,00 + 56.000,00 + 28.000,00 + 100.730,00 = 814.975,00 \text{ euro}$

Tale valore si arrotonda a 815.000,00 euro

3. CONCLUSIONI

RIEPILOGO STIME

ITEM	VALORE STIMATO
OPIFICIO INDUTRIALE	815.000,00 euro
IMPIANTI ED ATTREZZATURE	236.000,00 euro

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI FITTO OPIFICIO E DEL RAMO DI AZIENDA

1) Il valore di fitto dell'opificio può determinarsi dalla lettura di quanto riportato nella tabella O.M.I. allegata.

Per l'opificio in questione il valore applicabile è la media tra il valore minimo e massimo indicato, e precisamente:

$$(1,3 \text{ euro/mqL} + 2,2 \text{ euro/mqL}) / 2 = 1,75 \text{ euro/mqL mese}$$

La superficie complessiva dell'opificio comprensiva della palazzina uffici, applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,5 per il piano S1 come fatto per la stima, si ottiene:

$$(1.800 \text{ mq} + 160,5 \text{ mq} + 160,5/2 \text{ mq}) \times 1,75 \text{ euro/mqL mese} = 3.571,31 \text{ euro mese}$$

2) Il valore di fitto del ramo di azienda coincidente in pratica nel caso specifico con il fitto delle attrezzature e dei macchinari presenti, può essere determinato, a mio avviso, partendo dalla rivalutazione degli stessi, basata sulla stima eseguita, determinando un piano di ammortamento abbastanza rapido data la obsolescenza della quasi totalità dei macchinari, calcolando così la rata mensile di fitto annuale/mensile.

A titolo indicativo si può ipotizzare una vita utile di circa otto anni ed un valore residuo finale pari al 10% di quello stimato e un criterio di ammortamento a rate costanti.

In questa ipotesi la rata mensile di fitto delle attrezzature/impianti vale circa 2.210,60 euro.

Valore stimato	Valore residuo	n. anni ammortamento	Rata annuale costante	Rata mensile
236.000,00	23.600,00	8	$(236.000 - 23.600)/8 = 26.550,00$	2.212,50

Taranto, li 28.06.2024

Il C.T.U.:

(Dott. Ing. Maurizio MANFREDONIA)