



Tribunale di Avellino

Ufficio Procedure Concorsuali

Fallimento 32/2006

Comune di SOLOFRA (I805) (AV) - Sez. Urbana A Foglio 2 Particella 670
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SOLOFRA (I805A) (AV) - Foglio 2 Particella 670

G.D. dott. Gaetano Guglielmo
Curatore Fallimentare
avv. Aniello Govetosa

PERIZIA DI STIMA_OSCURATA

Il Più Probabile Valore di Mercato

D.lgs. 196/2003, modificato dal D.lgs. 101/2018

Compendio aziendale costituito da:

- Macchine ed impianti per la lavorazione delle pelli;
- Opificio industriale (Solofra: NCEU, Foglio A/2 – Particella 670)

Febbraio 2024

Il tecnico incaricato
dott. ing. Fiorentino Di Nardo



Indice

Premessa	pag.	3
Note sui cespiti: macchine e immobile	pag.	4
Riferimenti normativi	pag.	4
Elenco dei cespiti		
Macchine e attrezzature varie	pag.	5
Opificio industriale	pag.	7
Titoli edilizi abilitativi	pag.	9
Localizzazione opificio immobiliare	pag.	9
Criteri di stima macchinari	pag.	10
Riepilogo del più probabile valore di mercato di macchinari, impianti e attrezzature	pag.	11
Opificio industriale – Criteri di stima	pag.	14
Metodo sintetico comparativo	pag.	14
Standard internazionali di valutazione – Cost approach	pag.	15
Stima con metodo sintetico comparativo	pag.	18
Stima con metodo Cost approach	pag.	20
Conclusioni	pag.	22
Nota finale	pag.	22

Allegati:

- A1. Titoli edilizi abilitativi
- A2. Condono edilizio ed assestamento definitivo
- A3. Stato di fatto
- A4. Atto compravendita terreno
- A5. Formalità – gravami
- A6. Visure e planimetrie catastali
- A7. Rilievi fotografici
- A8. Mappa catastale
- A9. Foglio calcolo valore opificio n.1
- A10. Foglio calcolo valore opificio n.2
- A11. Foglio stima macchine ed attrezzature
- A12. Istanza liquidazione onorario

Tribunale di Avellino
Ufficio Procedure Concorsuali

Fallimento 32/2006

Comune di SOLOFRA (I805) (AV) - Sez. Urbana A Foglio 2 Particella 670
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SOLOFRA (I805A) (AV) - Foglio 2 Particella 670

G.D. dott. Gaetano Guglielmo
Curatore Fallimentare
avv. Aniello Govetosa

PERIZIA DI STIMA_OSCURATA
D.lgs. 196/2003, modificato dal D.lgs. 101/2018

Il Più Probabile Valore di Mercato

Compendio aziendale costituito da:

- Macchine ed impianti per la lavorazione delle pelli;
- Opificio industriale (Solofra: NCEU, Foglio A/2 – Particella 670).

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Fiorentino Di Nardo, libero professionista con studio in Mercogliano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al N. 1034 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino al N. 631, per incarico comunicato a mezzo PEC del 02.11.2023 dal Curatore Fallimentare del Fallimento in epigrafe, rassegna la relazione di stima del più probabile valore di mercato di macchine ed impianti per la lavorazione delle pelli nonché dell'opificio industriale della ex sito in Comune di Solofra, Zona A.S.I.,



La relazione si fonda sugli elementi resi disponibili dalla società in ordine alla titolarità e consistenza del patrimonio costituito da macchine ed impianti, nonché dell'opificio industriale censito al N.C.E.U. del comune di Solofra, Foglio A/2 – mappale 670 – D01.

Quali elementi a supporto alle attività di rilievo e verifica dei cespiti sono stati utilizzati:

- Rilievi in sito effettuati nel corso del sopralluogo del 24.01.2024 su:
 - ✓ stato d'uso e manutenzione delle macchine e/o impianti,
 - ✓ consistenza e stato di conservazione dell'opificio industriale.
- Documentazione urbanistica.
- Documentazione catastale.

* * * * *

Note sui cespiti: macchine e immobile

Nessuna delle macchine esaminate è risultata in possesso di libretti di manutenzione, pertanto, non è possibile determinare né le ore di effettivo funzionamento né eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti.

Si segnala, altresì, che le macchine mancano dei requisiti di sicurezza previsti attualmente dalle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Questi elementi incideranno significativamente sulla determinazione del più probabile valore di mercato.

L'immobile destinato ad opificio industriale è risultato estremamente degradato, sia le pareti che le pavimentazioni, specialmente al piano terra, sono in condizioni pessime.

Gli infissi e le porte sono danneggiati.

Sotto il profilo strutturale bisognerebbe verificarne la stabilità complessiva.

La parte impiantistica ed i servizi di stabilimento sono inservibili.

Tutte le dotazioni sono da adeguare alle normative di igiene e sicurezza sul lavoro

Riferimenti normativi

Edilizia

Dpr 380/2001 – Testo unico edilizia

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Dlgs 222/2016 – Decreto SCIA 2

Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione

Dm 2 marzo 2018 – Glossario edilizia libera

Approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera.

Sismica e strutture

NTC 2018 – Norme tecniche per le costruzioni

Decreto 17 gennaio 2018: Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni»

Circolare n.7/2019 – Aggiornamento norme tecniche costruzioni

Istruzioni per l'applicazione dell'aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al decreto ministeriale 17 gennaio 2018

Sicurezza

Dlgs 81/2008 – Testo unico sicurezza

Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Certificazione Energetica

Dlgs 192/2005 – Decreto prestazione energetica in edilizia

Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE,

sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Dm 26 giugno 2015 – Decreto requisiti minimi

Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici

DI 63/2013 – Legge 90/2013

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia

Compensi professionali

Dm 17 giugno 2016 – Decreto parametri corrispettivi

Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione.

Dm 140/2012 – Riforma dei compensi professionali

Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni

Prevenzione incendi

Dm 3 agosto 2015 – Codice di prevenzione incendi

Norme tecniche di prevenzioni incendi

Acustica

DPCM 5 dicembre 1997 –

Normativa dei requisiti acustici

Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici

Elenco dei cespiti

Macchine e attrezzature varie.

	Macchina	Q.tà	Matr.
1	Raffinatrice Flamar	1	BA/130
2	Raffinatrice POLETO	1	R478
3	Raffinatrice POLETO	1	R672
4	Raffinatrice POLETO lunghezza 2,40 m (colore beige, porta principale)	1	
5	Palissone OMC 376 - (collaudo 18.03.99)	1	
6	Palissone OMC macchinario n°94 - (collaudo 29.06.84)	1	
7	Palissone MERCIER	1	
8	Palissone MERCIER	1	
9	Spaccatrice MERCIER	1	
10	Messa la vento OMC - (collaudo 21.09.98)	1	
11	Messa la vento OMC - (collaudo 07.86)	1	
12	Messa la vento OMC 56MV/1600 - (collaudo 16.04.83)	1	
13	Rasatrice OMC - macchina 397 - (collaudo 31.01.2000)	1	S600
14	Rasatrice FLAMAR	1	
15	Rasatrice OMC RS 600 - (collaudo 22.11.85)	1	136
16	Rasatrice OMC macchinario 11RS 600 - (collaudo 06.05.80)	1	
17	Rasatrice OMC macchinario 369 - (collaudo 20.01.99)	1	
18	Rasatrice OMC	1	



19	Scarnatrice OMC	1	
20	Scarnatrice OMC	1	
21	Stiratrice BERGI	1	49583
22	Misuratrice SELIN 1600	1	G456
23	Impianto spruzzature BARNINI ROT 3000	1	1542
24	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	
25	Bottale BILLERI (2,70x2,50)	1	
26	Bottale BILLERI (2,50x2,50)	1	
27	Bottale BILLERI (2,50x2,50)	1	
28	Bottale BILLERI (3,00x3,00)	1	
29	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	
30	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	
31	Bottalino (0,50x0,50)	1	
32	Bottalino (1,00x1,00)	1	
33	Bottale a follonare	1	
34	Bottale a follonare	1	
35	Bottale a follonare	1	
36	Bottale a follonare	1	
37	Lissa	1	
38	Smeriglia	1	
39	Impianto caldaie 2.500.000 calorie	1	
40	Impianto caldaie 1.000.000 calorie	1	
41	Impianto di depurazione	1	
42	Cabina elettrica esterna	1	
43	Impianto antifurto	1	
44	Rete antincendio	1	
45	Impianto montacarichi - AV 39/CAT. B	1	
46	Muletti	2	
47	Pozzo artesiano	1	
48	Serbatoi idrici	10	
49	Ventole per impianto di essiccazione	8	
50	Compressore AREA	1	DFE 118
51	Compressore KAESER	1	3746
52	Compressore ATLAS	1	653/94
53	Compressore ATLAS	1	GA508
54	Serbatoio accumulo aria compressa	1	1162/04
55	Impianto gas	1	
56	Lustrini	2	
57	Bilance basculanti	2	
58	Scrivanie di cui 2 porta computer	1	

59	Poltroncine da sedute	1	
60	Fax Samsung	1	
61	Stampanti (vecchie)	1	
62	Fotocopiatore RICOH	1	
63	PC con monitor 15 pollici	1	
64	Armadi di cui uno basso	2	
65	Librerie alte e 1 mobile basso (portadocumenti)	2	
66	Locale con n. 3 cabine elettriche di trasformazione	1	
67	Attrezzatura varia costituita da svariati tavoli, cavalletti e carrelli porta pelli	1	
68	Ventole dismesse	5	
69	Ventole Galletti (impianto di riscaldamento)	1	
70	Cabina per prove di pigmentazione	1	
71	Frigorifero	1	
72	Bilancino	1	
73	Serbatoio kg 1.000	1	
74	Serbatoio kg 900	2	
75	Transpallet	1	
76	Blocchi motori dismessi	2	
77	Macchine da imballaggio (una non funzionante, la seconda CYKLOP)	2	30744400
78	Tavoli	4	
79	Bilancino	1	
80	Serbatoio acqua - CORDIVARI anno 2002, mod 5000/SVT	1	P01301
81	Bilancia basculante	1	
82	Silos accumulo acqua	3	
83	Silos accumulo polveri	2	
84	Motocarro	1	
85	Bottalino di prova - STENI	1	
86	Scrivanìa, schedario, armadietto	1	
87	Bilancino	1	

Opificio industriale

<u>piano seminterrato (palazzina)</u>	<u>u.m.</u>	Superficie
sala termica	m ²	112,40
cabina utenza	m ²	28,55
cabina ENEL	m ²	28,55
totale S1	m²	169,50

piano terra (palazzina)	u.m.	Superficie
area di raffinatura e palissonatura	m ²	354,85
reparto riviera	m ²	575,50
ingresso uffici	m ²	9,90
corridoio	m ²	18,10
laboratorio chimico	m ²	22,50
spogliatoio	m ²	17,05
totale PT-P	m ²	997,90
piano terra (capannoni)	u.m.	Superficie
area vasche acque di concia	m ²	125,90
deposito pelli grezze	m ²	228,65
area di trattamento ammorbidatura pelli	m ²	122,80
stoccaggio prodotti chimici	m ²	38,15
area di movimentazione	m ²	75,00
totale PT-C	m ²	590,50
piano ammezzato (palazzina)	u.m.	Superficie
ufficio (1)	m ²	20,14
ufficio (2)	m ²	17,60
ufficio (3)	m ²	19,77
disimpegno	m ²	14,03
bagno	m ²	7,23
totale PAM	m ²	78,77
piano primo (palazzina)	u.m.	Superficie
selezione e stoccaggio pelli finite	m ²	32,45
misurazione e stiratura pelli	m ²	260,05
area stoccaggio pelli	m ²	64,53
area imballaggio	m ²	183,20
reparto essiccazione	m ²	456,00
balcone	m ²	35,93
totale P1	m ²	1.032,16
piano secondo (palazzina)	u.m.	Superficie
reparto pigmentazione e rifinitura	m ²	978,09
disimpegno	m ²	17,35
balcone	m ²	36,17
locali igienici	m ²	8,25
spogliatoio	m ²	5,25
totale P2	m ²	1.045,11
	u.m.	Superficie
Superficie totale	m ²	3.913,94

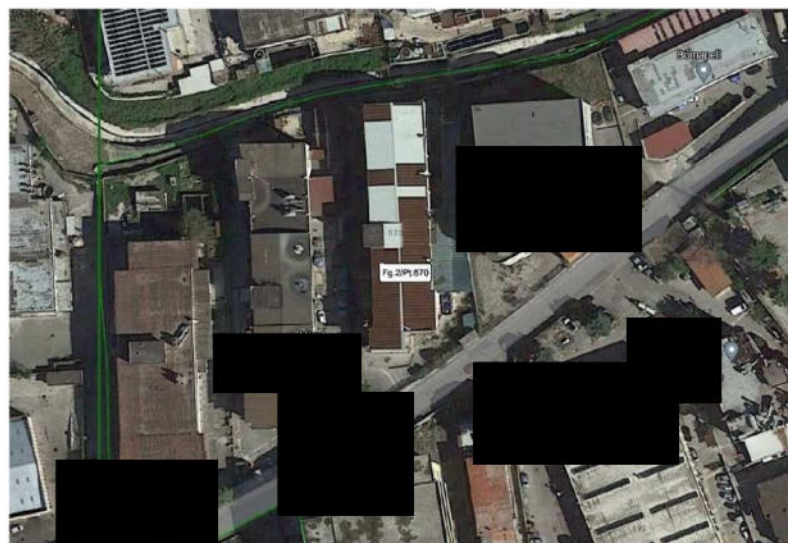
Titoli edilizi abilitativi

L'opificio industriale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal comune di Solofra:

- Concessione edilizia n. 809 del 08.03.1976;
- Concessione edilizia n. 1393 del 22.12.1979;
- Concessione edilizia con contributo R.C. n. 1572 del 05.11.1981;
- Riparazione ed adeguamento ai sensi della L. 219/1981 n. 1278 del 02.02.1983;
- Concessione edilizia n. 1572 del 05.11.1991;
- Concessione edilizia n. 75 e concessione edilizia a sanatoria n. 3904 del 07.02.1992;
- Autorizzazione di agibilità n. 2663 del 16.05.2000;
- D.I.A. per sopraelevazione n. 8056 del 17.05.2000;
- D.I.A. pe ristrutturazione n. 10592 del 28.06.2000.

Localizzazione dell'opificio industriale

Comune di Solofra, via Consolazione – Area A.S.I. Distretto conciaro di Solofra – in NCEU Foglio A/2 – particella 670 – Rendita euro 19.883,59 – Categoria D/1.



40.831213, 14.824474

Criteria di stima di macchinari

Considerazioni generali

Determinare il prezzo di una macchina usata è una attività molto complessa, che richiede conoscenze articolate ed approfondite sia del comparto specifico sia del contesto economico in cui ci si trova ad operare.

Molti settori fanno segnare l'assenza di linee guida cui riferirsi.

Per determinare un valore di stima ed un prezzo di vendita, che nella maggioranza dei casi non coincidono, per ciascuna delle macchine oggetto della stima, è utile fissare alcune regole che possono dare supporto e concretezza, riducendo l'aleatorietà del giudizio.

In primo luogo, si considera la svalutazione immediata della macchina (-20%/ 30%) - i macchinari perdono circa il 20% del valore appena acquistati, e, complessivamente, il 30% nel primo anno.

Poi, occorre considerare il grado di diffusione del macchinario (+20%/-10%) - una macchina rara (per produttore, tipo, accessori...) può guadagnare o perdere valore. Se è troppo specifica sarà difficile trovare un acquirente. D'altro canto, un macchinario molto comune perderà il suo valore molto velocemente (perché ce ne sono molte sul mercato).

Quindi il grado di completezza in termini di attrezzatura e accessori (+20%/-10%) - alcuni accessori possono raddoppiare il valore del macchinario. È molto importante distinguerli per verificare il valore specifico della macchina. D'altra parte, il prezzo potrebbe essere abbattuto dalla mancanza di elementi indispensabili per il funzionamento del macchinario. Comprare una macchina a cui mancano pezzi difficili da sostituire può essere un grosso rischio.

L'elemento fondamentale di cui tener conto nel giudizio di stima è l'età in anni e le ore di lavoro (-50%) - forse uno dei criteri più importanti. Alcuni modelli si svaluteranno più velocemente (tecnologie avanzate e leggere); altri lo manterranno più a lungo (tecnologie pesanti).

Altro aspetto fondante è quello della manutenzione, aggiornamenti, standard (+40%/-30%) - Un macchinario con una buona manutenzione mantiene il suo valore essenziale.

Vanno senz'altro considerati i costi di acquisizione, messa a nuovo e condizioni di vendita. (-15%) - Ogni vendita implica naturalmente dei costi associati (smontaggio, carico, trasporto, installazione). Se la proporzione di questi costi è importante, allora avranno un maggiore impatto sulla decisione di un acquirente che considera solo il prezzo di vendita.

A meno che non si tratti di macchinari seminuovi l'ammortamento incide poco sulla determinazione dei valori (-5%) - Uno degli argomenti deboli riguardo al prezzo di un macchinario. Una macchina viene acquistata e si ripaga negli anni successivi.

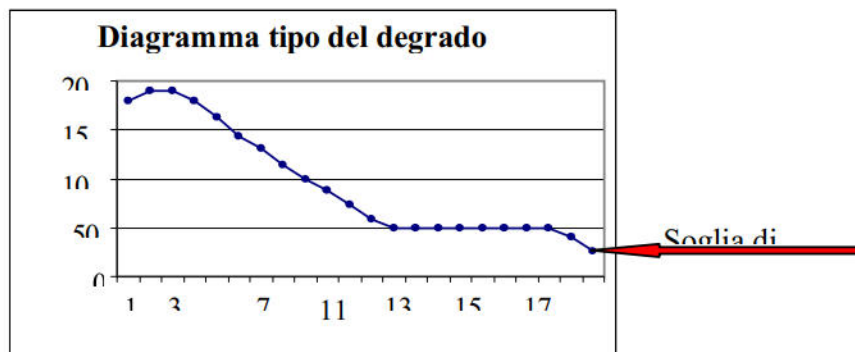
Alla fine di questo periodo la macchina non ha più valore dal punto di vista contabile, ma mantiene un valore produttivo.

Per la stima di macchinari ed impianti è necessaria un'attenta raccolta di dati tra cui l'inventario e un'analisi dettagliata delle caratteristiche tecniche e tecnologiche dei beni; soprattutto si dovrà approfondire l'aspetto inerente l'utilizzo e le finalità produttive di tale macchinario o impianto.

Tra le caratteristiche tecnico costruttive di basilare importanza, sarà il reperimento di eventuali schede tecniche acquisite all'atto dell'acquisto del bene o di rapporti di conformità che attestino eventuali e successive modifiche, implementazioni, o sostanziali manutenzioni straordinarie che possono avere modificato il macchinario in esame.

L'uso del macchinario determina il cosiddetto degrado d'uso che è rappresentato nel diagramma seguente.

Nel tratto terminale del grafico, evidenziato dalla freccia, è evidente come la linea non vada a chiudersi sull'asse x (valore zero) ma si interrompa prima, evidenziando il valore residuo.



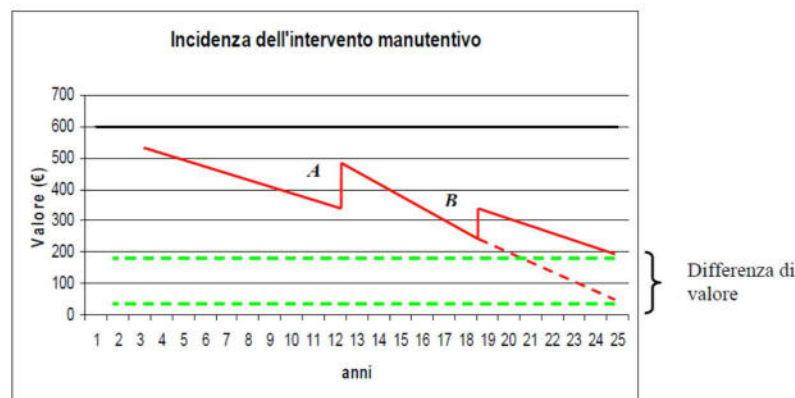
L'incidenza della manutenzione nella valutazione del macchinario

Due parametri che direttamente concorrono alla caratterizzazione di un macchinario o di un impianto sono:

- Efficienza, che rappresenta fundamentalmente la capacità di "azione" o di produzione con la massima efficacia e con il minimo di scarto, di spesa, di risorse e di tempo impiegati.
- Affidabilità, con la quale si intende la probabilità che il macchinario o impianto funzioni correttamente a regime, senza il verificarsi di interruzioni di produzione imputabili e/o dovute a guasti, per un tempo assegnato, in predeterminate condizioni ambientali.

Tali parametri possono essere mantenuti a livelli elevati attraverso lo studio e l'applicazione di un piano di manutenzione che preveda interventi ordinari nel tempo e/o interventi sostanziali di modifica in caso vengano meno i parametri sopra citati.

Di seguito è riportato un grafico in cui, fissati sull'asse y il valore del macchinario e sull'asse x il tempo in anni della vita dello stesso, si ipotizzano, con interventi mirati a cadenza periodica, indicati in figura con "A" e "B", due interventi sostanziali che mostrano come l'incidenza del degrado d'uso, espressa dalla pendenza della linea, si modifichi sostanzialmente mantenendo il valore del bene.



Il punto di discontinuità A rappresenta il primo intervento manutentivo: si può notare un sensibile incremento di valore aggiunto del macchinario. Successivamente, il degrado d'uso fa il suo corso e la retta in discesa testimonia tale evoluzione, fino a B. Il secondo intervento manutentivo sostanziale consente di avere un certo delta di valore aggiunto che nella stima del valore ad uso concorrerà ad una maggiore valorizzazione del bene.

L'obsolescenza nella valutazione del macchinario

L'evoluzione tecnologica, fenomeno a cui sono soggette tutte le tecnologie, può essere descritto attraverso il miglioramento graduale dei parametri di prestazione o performance tipici delle tecnologie. Questi parametri possono avere sia una valenza tecnica, sia una valenza economica (possibilità, ad esempio, di ottenere le stesse performance a costi inferiori).

Poiché, in particolare nel campo della produzione industriale, il progresso tecnologico assume principalmente una valenza economica e si manifesta attraverso la riduzione dei costi dei prodotti o dei servizi, il concetto di obsolescenza è sostanzialmente riconducibile al solo aspetto economico del progresso tecnologico: un bene materiale è da considerarsi obsoleto e il suo utilizzo non è più economicamente vantaggioso quando il suo impiego comporta costi superiori ai costi globali di acquisizione e mantenimento aggiornata.

Altri parametri, che determinano un forte incremento dell'obsolescenza del macchinario/impianto sono le direttive particolari come ad esempio la direttiva macchine CNR UNI 10011 o le norme per la sicurezza degli impianti (Legge n° 46/90) che impone obblighi con raccolta di classificazioni e di procedure per la corretta realizzazione, nonché le più recenti Direttiva 2006/42/CE – Testo Unico per la Sicurezza (D.lgs. 81/2008).

Riepilogo del più probabile valore di mercato di macchinari, impianti e attrezzature.

In considerazione della impossibilità di poter verificare la funzionalità delle macchine in esame, dell'assenza di libretti di uso e manutenzione dai quali rilevare gli interventi di manutenzione eseguiti nel corso del loro utilizzo né delle ore di effettivo lavoro, nonché, in alcuni casi, della



assenza o illeggibilità dei dati di targa, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato quantificabile in un abbattimento del valore del 10%.

	Macchina	Q.tà	Anno	Stato	Valore totale	Valore -10%
1	Raffinatrice Flamar	1	fine '70	Buono	€ 7.000,00	€ 6.300,00
2	Raffinatrice POLETO	1	1999	Buono	€ 8.500,00	€ 7.650,00
3	Raffinatrice POLETO	1	1999	Buono	€ 9.000,00	€ 8.100,00
4	Raffinatrice POLETO lunghezza 2,40 m (colore beige, porta principale)	1	1999	Buono	€ 7.000,00	€ 6.300,00
5	Palissone OMC 376 - (collaudo 18.03.99)	1	fine '80	Buono	€ 7.500,00	€ 6.750,00
6	Palissone OMC macchinario n°94 - (collaudo 29.06.84)	1	fine '80	Buono	€ 7.500,00	€ 6.750,00
7	Palissone MERCIER	1	fine '80	Buono	€ 7.500,00	€ 6.750,00
8	Palissone MERCIER	1	fine '80	Buono	€ 7.500,00	€ 6.750,00
9	Spaccatrice MERCIER	1	fine '80	Scarso	€ 20.000,00	€ 18.000,00
10	Messa la vento OMC - (collaudo 21.09.98)	1	anni '90	Sufficiente	€ 3.000,00	€ 2.700,00
11	Messa la vento OMC - (collaudo 07.86)	1	anni '90	Sufficiente	€ 3.000,00	€ 2.700,00
12	Messa la vento OMC 56MV/1600 - (collaudo 16.04.83)	1	anni '90	Sufficiente	€ 2.000,00	€ 1.800,00
13	Rasatrice OMC - macchina 397 - (collaudo 31.01.2000)	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
14	Rasatrice FLAMAR	1	anni '80	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
15	Rasatrice OMC RS 600 - (collaudo 22.11.85)	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
16	Rasatrice OMC macchinario 11RS 600 - (collaudo 06.05.80)	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
17	Rasatrice OMC macchinario 369 - (collaudo 20.01.99)	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
18	Rasatrice OMC	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
19	Scarnatrice OMC	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
20	Scarnatrice OMC	1	anni '90	Scarso	€ 2.000,00	€ 1.800,00
21	Stiratrice BERGI	1	1995	Buono	€ 12.000,00	€ 10.800,00
22	Misuratrice SELIN 1600	1	1997	Buono	€ 6.000,00	€ 5.400,00
23	Impianto spruzzature BARNINI ROT 3000	1	2001	Buono	€ 75.000,00	€ 67.500,00
24	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
25	Bottale BILLERI (2,70x2,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
26	Bottale BILLERI (2,50x2,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
27	Bottale BILLERI (2,50x2,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
28	Bottale BILLERI (3,00x3,00)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
29	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
30	Bottale BILLERI (3,50x3,50)	1	anni '80/'90	Scarso	€ 3.000,00	€ 2.700,00
31	Bottalino (0,50x0,50)	1	1985-2000	Sufficiente	€ 600,00	€ 540,00
32	Bottalino (1,00x1,00)	1	1985-2000	Sufficiente	€ 750,00	€ 675,00
33	Bottale a follonare	1	1985-2000	Buono	€ 2.500,00	€ 2.250,00
34	Bottale a follonare	1	1985-2000	Buono	€ 2.500,00	€ 2.250,00
35	Bottale a follonare	1	1985-2000	Buono	€ 2.500,00	€ 2.250,00
36	Bottale a follonare	1	1985-2000	Buono	€ 2.500,00	€ 2.250,00
37	Lissa	1	-	Sufficiente	€ 500,00	€ 450,00
38	Smeriglia Aletti	1	-	Sufficiente	€ 3.500,00	€ 3.150,00
39	Impianto caldaie 2.500.000 calorie	1	1989	Fuori uso		€ 0,00
40	Impianto caldaie 1.000.000 calorie	1	1989	Fuori uso		€ 0,00
41	Impianto di depurazione	1	-	Fuori uso		€ 0,00
42	Cabina elettrica esterna	1	-	Fuori uso		€ 0,00
43	Impianto antifurto	1	-	Fuori uso		€ 0,00



44	Rete antincendio	1	-	Fuori uso		€ 0,00
45	Impianto montacarichi - AV 39/CAT. B	1	-	Fuori uso		€ 0,00
46	Muletti	2	-	Fuori uso		€ 0,00
47	Pozzo artesiano	1	-	-		€ 0,00
48	Serbatoi idrici	10	-	Scarso		€ 0,00
49	Ventole per impianto di essiccazione	8	-	Scarso		€ 0,00
50	Compressore AREA	1	1986	Scarso	€ 200,00	€ 180,00
51	Compressore KAESER	1	-	Scarso	€ 200,00	€ 180,00
52	Compressore ATLAS	1	-	Scarso	€ 200,00	€ 180,00
53	Compressore ATLAS	1	-	Scarso	€ 200,00	€ 180,00
54	Serbatoio accumulo aria compressa	1	-	-		€ 0,00
55	Impianto gas	1	-	-		€ 0,00
56	Lustrini	2	-	Sufficiente	€ 1.000,00	€ 900,00
57	Bilance basculanti	2	-	Fuori uso	€ 400,00	€ 360,00
58	Scrivanie di cui 2 porta computer	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
59	Poltroncine da sedute	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
60	Fax Samsung	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
61	Stampanti fuori uso	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
62	Fotocopiatore RICOH	1	1988	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
63	PC con monitor 15 pollici	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
64	Armadi di cui uno basso	2	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
65	Librerie alte e 1 mobile basso (portadocumenti)	2	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
66	Locale con n. 3 cabine elettriche di trasformazione	1	-	-		€ 0,00
67	Attrezzatura varia costituita da svariati tavoli, cavalletti e carrelli porta pelli	1	-	Scarso	€ 300,00	€ 270,00
68	Ventole dismesse	5	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
69	Ventole Galletti (impianto di riscaldamento)	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
70	Cabina per prove di pigmentazione	1	-	-	€ 0,00	€ 0,00
71	Frigorifero	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
72	Bilancino	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
73	Serbatoio kg 1.000 (di proprietà Delucileter s.r.l.)	1	-	-		€ 0,00
74	Serbatoio kg 900 (di proprietà Delucileter s.r.l.)	2	-	-		€ 0,00
75	Transpallet	1	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
76	Blocchi motori dismessi	2	-	Fuori uso	€ 0,00	€ 0,00
77	Macchine da imballaggio (una non funzionante, la seconda CYKLOP)	2	-	Fuori uso	€ 200,00	€ 180,00
78	Tavoli	4	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
79	Bilancino	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
80	Serbatoio acqua - CORDIVARI anno 2002, mod 5000/SVT	1	-	-		€ 0,00
81	Bilancia basculante	1	-	Fuori uso		€ 0,00
82	Silos accumulo acqua	3	-	Fuori uso		€ 0,00
83	Silos accumulo polveri	2	-	Fuori uso		€ 0,00
84	Motocarro	1	1988	Fuori uso		€ 0,00
85	Bottalino di prova - STENI	1	-	Sufficiente	€ 250,00	€ 225,00
86	Scrivania, schedario, armadietto	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
87	Bilancino	1	-	Scarso	€ 0,00	€ 0,00
					€ 237.800,00	€ 214.020,00

Opificio industriale

Criteria di stima

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati, possono essere sostanzialmente ricondotti alle seguenti principali metodologie.

1) Metodo della stima sintetico comparativa

Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, ossia, abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni.

Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto. È, ad esempio, evidente che un appartamento ad uso di civile abitazione avrà un valore maggiore se sarà ubicato al piano attico piuttosto che al piano terreno. Ulteriore elemento di scostamento dalla media, a parità di ubicazione territoriale, può essere rappresentato dall'età, dallo stato di conservazione o dal valore storico e artistico del fabbricato.

Applicando, via via, tutti i coefficienti, che dovessero risultare necessari e più adeguati ad una idonea e più precisa valutazione, si otterrà, infine, un numero di differenziazione unico, dato, appunto, dal prodotto di tutti i singoli moltiplicatori utilizzati.

Esistono coefficienti che tengono conto, come già accennato, del livello del piano (per gli appartamenti con ascensore il moltiplicatore previsto per il piano terreno è 0,90, mentre per l'ultimo piano è stabilito in 1,05), oppure della presenza di pertinenze collegate all'immobile principale (per la cantina il coefficiente è stabilito in 0,20; per il box c'è, invece, ampia variabilità, infatti, la valutazione differisce a seconda del tasso di difficoltà di reperimento del parcheggio osservato nella zona: si oscilla tra 0,80 e 1,40).

E ancora, sono previsti appositi coefficienti per uffici, magazzini, negozi, depositi, laboratori etc.

Ulteriori moltiplicatori dovranno, poi, essere adottati per operare le necessarie "correzioni", rispetto ai valori medi, riguardanti lo stato di conservazione, l'età, la tipologia dell'immobile considerato.

Anche agli immobili locati devono essere applicati dei numeri moltiplicatori i quali, però, hanno l'esclusiva funzione di ridurre il loro valore di mercato; ciò avviene proprio per il fatto che il bene non è immediatamente disponibile con conseguente contrazione nella richiesta da parte di eventuali e potenziali acquirenti.

Il metodo comparativo appena descritto, utilizzabile, comunque, per qualsiasi tipo di immobile, è, però, particolarmente indicato per fabbricati che non siano produttivi di reddito proprio come, ad esempio, le abitazioni monofamiliari.

Tuttavia, nel caso in cui, durante il periodo di tempo considerato, che deve, peraltro, essere il più recente possibile, proprio per tenere conto dell'effettivo valore di mercato, sia avvenuto un numero molto ridotto di transazioni, o le informazioni relative alle stesse siano esigue e comunque non sufficienti per una adeguata comparazione, il metodo appena descritto, da solo, potrebbe non essere sufficiente ai fini di un realistico apprezzamento. Sarà, allora, possibile applicare altri metodi e confrontare, eventualmente, i risultati così ottenuti.

2) Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili (rendita illimitata) e di attualizzazione dei flussi di cassa (rendita definita).

Nel caso si verifichi la situazione prospettata, in cui non vi siano sufficienti ed attendibili informazioni per una stima comparativa come sopra descritta, sarà utile, specie per la valutazione degli immobili di tipo commerciale, ricorrere a metodologie che tengano conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in particolare, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile.

All'entrata netta, ovvero il canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte, viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 5% - 7% (il

calcolo è dato da: entrata netta esigibile annua* 100/5, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i). Si ottiene così il valore di mercato del fabbricato allo stato libero.

Sarà possibile calcolare, per immobili simili, ma locati, il loro valore di mercato partendo dalla stima del fabbricato libero, preso come riferimento, applicando, però, alla stessa, gli opportuni coefficienti di correzione previsti per i vari tipi di locazione (ad esempio, per fabbricati locati in cui sia il canone che la durata sono liberi è applicabile un coefficiente pari a 0,95; per le locazioni uso turistico è invece previsto un valore di 0,99).

La valutazione dell'immobile può anche essere determinata in funzione dei flussi di cassa prodotti nel corso di un arco temporale prestabilito.

Vengono utilizzate, in proposito, le medesime formule che si rendono necessarie per l'analisi degli investimenti. I flussi di cassa previsti vengono attualizzati, (valore corrente di un flusso di cassa futuro) e le previsioni sono realizzate mediante i contratti di locazione esistenti o in mancanza, tramite i canoni di locazione mediamente praticati dal mercato per tipo di immobile e zona geografica di ubicazione. I flussi suddetti si conteggiano al netto dei costi di esercizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e sono aumentati di eventuali agevolazioni finanziarie e/o fiscali (detrazione interessi passivi su mutui ipotecari). Il periodo di riferimento è in genere stabilito in 5 anni. La sommatoria dei flussi così calcolata viene aumentata del cosiddetto valore residuale di cessione calcolato sulla base dell'utile netto relativo al primo anno successivo a quello assunto come ultimo nell'analisi di attualizzazione.

Per ciò che concerne, infine, il tasso di sconto da applicare nel calcolo di attualizzazione, è lecito poterlo esprimere come la sommatoria del valore del tasso di interesse applicato ai titoli di stato con scadenza corrispondente a quella dell'analisi prospettata e del premio per il rischio in genere compreso nel settore immobiliare nella misura di 1% - 3%.

Al valore così ottenuto è possibile applicare un ulteriore incremento percentuale (0% - 5%) che può essere giustificato dalla particolare tipologia dell'immobile considerato, dalla zona di ubicazione, dalle politiche fiscali locali e di investimento sul territorio, dalla qualità dei contratti di locazione e così via. Si può, infine, presumere un tasso costante per tutti gli "n" anni di durata dell'analisi.

A conclusione si può rappresentare la valutazione dell'immobile utilizzando la formula finanziaria della rendita definita ovvero:

$$V = \sum F C_t / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

in cui:

V = valore dell'immobile

\sum = sommatoria per "t" che va da 1 a "n";

FC_t = flusso di cassa disponibile al tempo t (t = 1, 2, 3...n);

i = tasso di attualizzazione;

V_r = valore residuo del fabbricato

2) Standard internazionali di valutazione – Cost approach

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del *Cost Approach* è altresì suggerito nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati,

Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." (International Valuation Standards GAVP pag. 32)

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene.

Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione. Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- ✓ la stima del valore di mercato del terreno edificato
- ✓ la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- ✓ la stima del deprezzamento

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

La stima del terreno edificato

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in:

- costo di ricostruzione (*reproduction cost*) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- costo di rimpiazzo (*replacement cost*), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1. Costi tecnici di costruzione

- ✓ diretti
 - Costo di costruzione opere edilizie edificio
 - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- ✓ indiretti
 - Oneri di urbanizzazione
 - Oneri professionali
 - Costi allacciamento servizi
 - Spese generali
 - Spese commercializzazione
- ✓ oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- ✓ utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico

La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico

Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali.

Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari e, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto.

Il computo metrico estimativo ha due classificazioni

Classificazione per materiali e lavorazioni

- ✓ Si basa sulla organizzazione del cantiere
- ✓ Si articola in categorie di lavoro
- ✓ La caratteristica è la corrispondenza tra classi/elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche

Classificazione per funzioni

(Norma UNI 8290–Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- ✓ Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- ✓ Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- ✓ La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse

Il deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. *Obsolescenza fisica*
2. *Obsolescenza funzionale*
3. *Obsolescenza economica*

Obsolescenza fisica

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche i, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

Il calcolo del deprezzamento

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

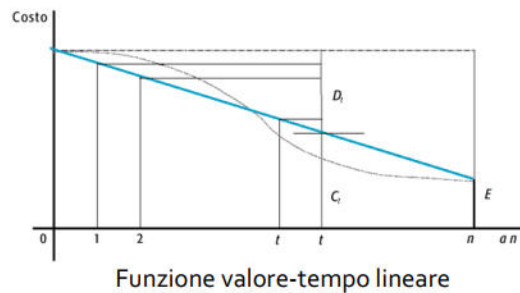
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- ❖ la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- ❖ la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- ❖ la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.



Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

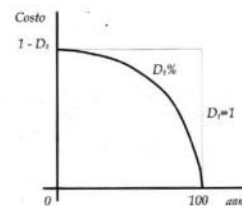
$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'*Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.)* propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D_t\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$



Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1. In caso di deterioramento fisico
 - a. eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
 - b. ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
2. In caso di deterioramento funzionale
 - a. eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
 - b. ineliminabile,
 - i) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
 - ii) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza
3. In caso di obsolescenza economica
con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

Stima del probabile valore di mercato – Metodo n. 1

Applicando il metodo sintetico comparativo di cui si è detto nel paragrafo precedente, si è addivenuti alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura fallimentare RG 32/2006.

Adottando i valori di mercato rilevabili, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ottiene il più probabile valore di mercato seguente:

Più probabile valore di mercato dell'opificio industriale - Solofra NCEU Foglio A/2 - mappale 670

piano seminterrato (palazzina)			u.m.	Superficie	€/m ²	Euro
sala termica			m ²	112,40	100,00	11.240,00
cabina utenza			m ²	28,55	100,00	2.855,00
cabina ENEL			m ²	28,55	100,00	2.855,00
totale S1			m ²	169,50		
piano terra (palazzina)			u.m.	Superficie		
area di raffinatura e palissonatura			m ²	354,85	180,00	63.873,00
reparto riviera			m ²	575,50	180,00	103.590,00
ingresso uffici			m ²	9,90	180,00	1.782,00
corridoio			m ²	18,10	180,00	3.258,00
laboratorio chimico			m ²	22,50	180,00	4.050,00
spogliatoio			m ²	17,05	180,00	3.069,00
totale PT-P			m ²	997,90		
piano terra (capannoni)			u.m.	Superficie		
area vasche acque di concia			m ²	125,90	150,00	18.885,00
deposito pelli grezze			m ²	228,65	150,00	34.297,50
area di trattamento ammorbidatura pelli			m ²	122,80	150,00	18.420,00
stoccaggio prodotti chimici			m ²	38,15	150,00	5.722,50
area di movimentazione			m ²	75,00	150,00	11.250,00
totale PT-C			m ²	590,50		
piano ammezzato (palazzina)			u.m.	Superficie		
ufficio (1)			m ²	20,14	180,00	3.625,20
ufficio (2)			m ²	17,60	180,00	3.168,00
ufficio (3)			m ²	19,77	180,00	3.558,60
disimpegno			m ²	14,03	180,00	2.525,40
bagno			m ²	7,23	150,00	1.084,50
totale Pammez			m ²	78,77		
piano primo (palazzina)			u.m.	Superficie		
selezione e stoccaggio pelli finite			m ²	32,45	250,00	8.112,50
misurazione e stiratura pelli			m ²	260,05	250,00	65.012,50
area stoccaggio pelli			m ²	64,53	250,00	16.132,50
area imballaggio			m ²	183,20	250,00	45.800,00
reparto essiccazione			m ²	456,00	200,00	91.200,00
balcone			m ²	35,93	30,00	1.077,90
totale P1			m ²	1.032,16		
piano secondo (palazzina)			u.m.	Superficie		
reparto pigmentatura e rifinitura			m ²	978,09	250,00	244.522,50
disimpegno			m ²	17,35	200,00	3.470,00
balcone			m ²	36,17	30,00	1.085,10
locali igienici			m ²	8,25	150,00	1.237,50
spogliatoio			m ²	5,25	150,00	787,50
totale P2			m ²	1.045,11		
			u.m.	Superficie	Valore	
Superficie totale			m ²	3.913,94	Totale	€ 760.596,70

Il più probabile valore di mercato secondo la stima sintetico comparativa risulta:

u.m.	Superficie	Valore	
m ²	3.913,94	Totale	€ 760.596,70

Calcolo del più probabile valore di mercato secondo il cost approach – Metodo n. 2

Nell'elaborazione che segue a base delle calcolazioni sono stati assunti i valori seguenti:

1. il costo di costruzione per le superfici destinate alle lavorazioni, in considerazione della tipologia costruttiva, delle caratteristiche strutturali, delle dotazioni impiantistiche e della destinazione funzionale - **[dello stato d'uso e manutenzione si terrà conto nel calcolo del deprezzamento]** - è stato individuato nel valore di 550,00 euro/m², ricavato adeguando opportunamente i valori rilevabili al caso in esame;
2. il costo di costruzione dei locali accessori è stato assunto pari a 500,00 euro/m²;
3. il costo di costruzione per il piano uffici tiene conto delle caratteristiche costruttive, delle dotazioni impiantistiche, delle caratteristiche energetiche di infissi, il valore ritenuto congruo è pari a 550,00 euro/m²;
4. la recinzione dell'area, per una lunghezza complessiva di circa 255 metri, è stata valutata a costo 150,00 euro/metro;
5. gli oneri applicati, sulla scorta delle informazioni disponibili sono stati computati nel seguente modo: oneri di urbanizzazione → 2,00 €/m²; costo di costruzione → 1,00% del costo di produzione;
6. per il calcolo deprezzamento, vista la destinazione d'uso, l'età del manufatto, lo stato attuale di uso e manutenzione; ipotizzate le spese necessarie per la pulizia ed il ripristino delle aree verdi, della viabilità interna al lotto, degli accessi e dei relativi sistemi di chiusura, delle linee esterne di regimentazione ed allontanamento delle acque meteoriche; in definitiva del sostanziale stato di degrado del complesso, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:
 - a. costruzione: incidenza 20%, vita media 50 anni, vetustà 23 anni;
 - b. finiture: incidenza 20%, vita media 30 anni; vetustà 23 anni;
 - c. impianti: incidenza 30%, vita media 20 anni, vetustà 23 anni;
 - d. aree esterne: incidenza 15%, vetustà 23 anni.

Per il calcolo del deprezzamento è stato preso a riferimento l'anno della D.I.A. per ristrutturazione n. 10592 del 28.06.2000.

Il prospetto del calcolo è riportato alla pagina seguente.

Prospetto di valutazione cost approach
 Deprezzamento lineare

DATI						
utile promotore (%)		3%				
incidenza area (%)		10,0%				
SPESE						
costo costruzione	STRUTTURA	Area/L.	costo mq/m		totale costi	
	edifici destinati alla produzione	2.001,64	€ 550,00		€ 1.100.902,00	
	locali accessori	1.854,79	€ 500,00		€ 927.395,00	
	uffici	57,51	€ 550,00		€ 31.630,50	
	recinzione [lunghezza perimetro]	255,00	€ 150,00		€ 38.250,00	
	fetteie in acciaio	0,00	€ 150,00		€ 0,00	
TOTALE Cc					€ 2.098.177,50	
spese tecniche	percentuale su c.c.	0,05	€ 104.908,88			
	relazione geologica	0,04	€ 4.196,36			
	progetto	0,08	€ 7.868,17			
	impianti	0,08	€ 8.392,71			
	strutture	0,08	€ 7.868,17			
	sicurezza	0,05	€ 5.245,44			
	d.l.	0,05	€ 5.245,44			
	accatastamento	0,02	€ 2.098,18			
	conform. + abitabil.	0,03	€ 3.147,27			
	TOTALE St		0,42	€ 44.061,73		€ 44.061,73
oneri comunali	urbanizzazione [€/m ²]	3.455,00	€ 2,00		€ 6.910,00	
	costo costruzione 1,00 % costo	0,010	€ 2.098.177,50		€ 20.981,78	
	TOTALE Oc					€ 27.891,78
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 2.170.131,00	
costo acquisto area	VALORE AREA					
	rapporto complementarietà	10,0%				
	costi totali costruzione	€ 2.170.131,00				
	valore area	€ 217.013,10				
€ 217.013,10						
% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE					
	costo costruzione	0,03	€ 62.945,33			
	spese tecniche	0,01	€ 440,62			
	oneri concessionari	0,01	€ 278,92			
	valore area	0,01	€ 2.170,13			
TOTALE Up					€ 65.834,99	
VALORE A NUOVO					€ 2.452.979,09	
deprezzamento lineare	DEPREZZAMENTO LINEARE					
	tipo	tipologia	inc.	v.m.	vetustà	valori
	deterioramento fisico/funzionale	costruzione	20%	50	23	€ 193.032,33
		finiture	20%	30	23	€ 321.720,55
		impianti	30%	20	23	€ 723.871,24
aree esterne		15%	15	23	€ 482.580,83	
oneri finanziari	4,00%	1	€ 2.452.979,09		15%	€ 14.717,87
SOMMA DEPREZZAMENTO					€ 1.735.922,82	
VALORE ATTUALE						
valore a nuovo			€ 2.452.979,09			
deprezzamento			€ 1.735.922,82			
VALORE DI COSTO DEPREZZATO					€ 717.056,28	

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'opificio industriale si ritiene corretto mediare i valori determinati secondo i due metodi di stima:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1. Metodo sintetico comparativo | euro 760.596,70 |
| 2. Cost approach | euro 717.054,28 |

Si ottiene il più probabile valore di mercato pari a:

$$V_m = 738.825,49$$

Conclusioni

In definitiva il più probabile valore di mercato del compendio costituito da macchine, impianti, opificio industriale, facente capo alla procedura fallimentare RG 32/2006 – Solofra, risulta il seguente:

➤ Macchine – impianti	euro	214.020,00
➤ <u>Opificio industriale</u>	euro	<u>738.825,49</u>
TOTALE	euro	952.845,49

per un totale, in cifra tonda, pari a:

$$\text{p.p.v.m.} = \text{euro } 952.845,00$$

(euro novecento cinquanta duemila ottocento quarantacinque/00)

Nota finale

L'importo relativo al compendio industriale è stato individuato seguendo la metodologia stimale sopra descritta e, in cifra tonda, è pari a **euro 952.845,00** (euro novecento cinquanta duemila ottocento quarantacinque/00).

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta.

Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea stimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

La presente stima avrà valore solo, ed ovviamente, alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate ed effettuate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative.

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni ulteriore eventuale esigenza.

Mercogliano, febbraio 2024.

Il tecnico incaricato
dott. ing. Fiorentino Di Nardo

