

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA (concordato preventivo con possibilità di continuità lavorativa)

Premessa

Con comunicazione del 27/11/2012 il sottoscritto Geometra Antonio Laruffa, con Studio in Nuoro Via Trieste n.°81, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n°730, ha ricevuto la proposta di procedere alla valutazione dello Stabilimento Industriale in Comune di **Obia**, località "San Giovanni di Nuchis", al lato della SS.125 Orientale Sarda, tra Olbia e Arzachena al Km333+200, di proprietà della società "C.A.M.P. S.r.l.", in vista di "Concordato Concorsuale Preventivo con possibilità di continuità lavorativa", affidandomene l'incarico il 05-12-2012 col seguente:

Mandato

A) Per i beni IMMOBILI.

- 1) Identificare i beni immobili indicandone i dati catastali, i confini emergenti dall'esame dei documenti e la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.
- 2) Verificare la proprietà dei beni e l'accertamento dell'esatta provenienza, con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio e precisando, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione, indicando la documentazione mancante;
- 3) Accertare se l'immobile risulti o meno accatastato, provvedendo in questa seconda ipotesi, all'accatastamento, ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.
- 4) Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
- 5) Indicare la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale
- 6) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa. Precisare se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- 7) Evidenziare gli elementi utili, indicando in particolare la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse ad un eventuale acquisto oppure affitto (superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione; esistenza di vincoli artistici o storici, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
indicando il valore venale delle aree e dei fabbricati insistenti e l'eventuale esistenza di diritti reali di terzi che gravino sugli immobili
- 8) Determinare il valore con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto del fatto che in caso di vendita vada effettuata almeno un'offerta minima in aumento;
- 9) indicare l'opportunità di procedere alla eventuale vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento;
- 10) Allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili e la planimetria catastale delle aree e dei fabbricati;

B) per i BENI MOBILI

-11) redigere elenco dei beni esistenti (macchinario ed attrezzature, con le seguenti informazioni;

a. descrizione sintetica delle caratteristiche tecnico;

b. marca, modello, numero di targa;

c. anno di costruzione;

d. anno di acquisto;

-12) determinare il valore di ciascun bene con riferimento agli attuali prezzi di mercato;

-13) elencare i beni ancora in essere per "Leasing attivi" con relativi importi ancora da pagare;

-14) accertare se sui beni gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;

-15) indicare la rispondenza alle vigenti normative in termini di sicurezza e conformità;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver esaminato gli atti della procedura e dopo sopralluogo è stata condotta un'accurata indagine presso gli uffici pubblici del catasto, del Comune di Olbia e della Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di raccogliere tutti gli elementi e le indicazioni occorrenti per una precisa individuazione degli immobili, dei dati catastali, di quelli originari, dei passaggi di proprietà, delle iscrizioni e delle autorizzazioni all'edificazione degli immobili oggetto della consulenza.

Da quanto sopra è emerso che:

A- L'intero stabilimento e gli immobili in esso presenti, risultano regolarmente accatastati;

B- Il terreno sul quale è stato edificato lo stabilimento, nel Piano Paesaggistico Regionale, è identificato come "Area estrattiva di seconda categoria, Cava"

C- Il complesso Industriale è in attesa di Concessione Edilizia In Sanatoria richiesta al Comune di Olbia con pratica di Condono Edilizio Prot. n°7292/90 (pratica tecnica istruita dal Geometra Spanu Giovanni Maria Via Bachelet n°12 ([REDACTED])

D- la proprietà è pervenuta alla Soc. CAMP Srl con Atto Giudiziario del 09-ottobre1989, Registrato alla Conservatoria dei RR.II. al n°8686 del Registro Generale e n°6624 del Registro Particolare, dal Tribunale di Cagliari (Fallimento [REDACTED]) incanto celebrato in data 10-03-1989.

Identificazione catastale

Catasto Terreni	F14 part. 267 (Ex 76-125-127-129-130-131)	di	mq 97.921
	F16 part. 75 (Ex 39)	di	mq 1.284
	part. 76 (Ex 9-13-33)	di	mq 9.748
	part. 77 (Ex 9-13-33)	di	mq 2.302
	Per totali		<u>mq 111.255</u>

Catasto Fabbricati F16 part.76 (Ente Urbano)

-Sub 1 Porzione di fabbricato

(camera,cucina, bagno al piano terra) mq 45.48

-Sub 2 Porzione di fabbricato

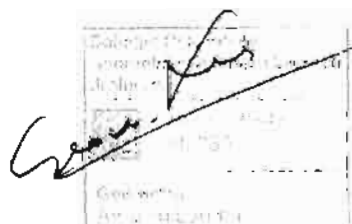
(due camere e bagno al piano primo) mq 52.80

-Sub 3 Porzione di fabbricato

(cinque camere e due bagni al piano secondo) mq 95.04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303



STUDIO TECNICO

-Sub 4 Porzione di fabbricato

(sette camere, due bagni e cucina al piano secondo) mq 139.04

Sommano mq 332,36

-Sub 5 Impianti e locali ad uso dello stabilimento

(officina e deposito al piano seminterrato)

(uffici, deposito, centrale bitumi - calcestruzzi - motori,

locale pesa, miscelatore, cabina elettrica al piano terra) mq 667.85

Ubicazione del complesso industriale

Il complesso di Olbia si trova lungo la strada SS 125 Orientale Sarda tra Olbia ed Arzachena, al Km333+300, nel Comune di Olbia in località "San Giovanni di Nuchis".

Esso è identificato nel Piano Paesaggistico Regionale come "Area estrattiva di seconda categoria, cava".

Descrizione del complesso industriale

Il complesso di Olbia è localizzato su un area di 111.255mq nella quale sono dislocati gli edifici e gli impianti necessari all'attività di produzione di conglomerati bituminosi e cementiti ed anche "l'edificio logistico".

L'impianto industriale per la produzione di conglomerati bituminosi e di cemento è allo stato attuale attivo e funzionante.

"L'edificio logistico" è costituito da tre piani con piccoli appartamenti e stanze ad uso dei lavoratori. Al piano terra trovano posto anche i locali destinati agli uffici. L'area logistica si trova in uno stato conservativo mediocre e per renderlo idoneo alla sua funzione, sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche se non di tipo strutturale. Nello stesso corpo di fabbrica degli alloggi al piano seminterrato trovano posto i locali destinati alle officine e a depositi attrezzi e macchine. L'impianto produttivo vero e proprio è costituito da una centrale bitume, centrale calcestruzzo, centrale motori, locale pesa, miscelatore calcestruzzo e cabina elettrica realizzata dai proprietari.

Descrizione dei luoghi

Lo stabilimento "Complesso industriale per la produzione di conglomerati bituminosi e cementizi" ricade nel territorio del Comune di Olbia e come detto, al lato della Strada Statale n°125 Orientale Sarda nel tratto che collega Olbia ad Arzachena, al Km333+300

L'intera proprietà, l'impianto, i fabbricati e le aree di servizio, attualmente, come detto, si trovano in stato di esercizio, attivo e funzionante.

L'area, di forma rettangolare allungata, si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud ed è delimitata ad Est dalla S.S. 125, a Ovest dal Rio "San Giovanni" ed occupa una superficie complessiva di 111.255mq, all'interno dello spazio catastale distinto al Foglio 14 Mappale 267 (Ex Mappali 76-125-127-129-130-131) e Mappali 75-76-77 (Ex mappali 9-13-33-39).

All'interno dell'area c'è inoltre un impianto dismesso per la produzione di inerti che allo stato attuale risulta in demolizione e due grandi vasche di decantazione non più utilizzate, ormai divenute due bacini artificiali senza più funzione specifica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO

Regolarità Urbanistica

Nella loro composizione originale l'impianto e gli edifici situati nell'area dello stabilimento sono stati edificati su progetto dell'Ing Angelo Buzzoni di Pisa per conto della [REDACTED], [REDACTED], nell'anno 1958 così come indicato nella documentazione allegata alle perizie del C.T.U. Ing. Paolo Rizzo di Cagliari (con studio in via Canepa n°38) redatte per conto del Tribunale in data 22-02-1988 ed in data 01-06-1988.

L'intero complesso è, ad oggi, ancora in attesa di rilascio di Concessione Edilizia In Sanatoria richiesta al Comune di Olbia con pratica di Condono Edilizio Prot. n°7292/90 (pratica tecnica istruita dal Geometra Spanu Giovanni Maria di Arzachena).

Dalla consultazione degli atti è stato accertato che le opere eseguite hanno conservato l'originaria consistenza e conformità ad eccezione di alcune modifiche evidenziate dal C.T.U. Ing. Paolo Rizzo con i rilievi allegati alla relazione del 22-02-1988.

Attualmente a carico dello stabilimento, in tutto come sopra, non esistono procedure amministrative o sanzionatorie di natura edilizia.

Stima del Complesso industriale *(beni immobili e beni mobili)*

La stima riguarda la valutazione dei "Beni Immobili" e dei "Beni Mobili" dell'esistente complesso industriale per l'esercizio dell'attività di produzione di conglomerati bituminosi e di cemento, costituita da complesso immobiliare (terreni e fabbricati) e dai beni mobili (attrezzature mezzi, macchine e arredi per lo specifico settore stimati al valore

Per la determinazione del più probabile valore dello stabilimento sopra descritto, si adottano tre procedimenti estimativi, i valori che si otterranno serviranno per controllo reciproco e per la determinazione del valore di stima mediato.

1-Il valore di mercato,

Che viene determinato sulla base dei prezzi correnti attualmente nel comune commercio.

Per la sua determinazione si utilizzano i prezzi correnti rilevati nella zona e valutati in base al risultato delle analisi dei costi occorrenti per la realizzazione a nuovo, abbattuti delle spese per il recupero della loro funzionalità e tenendo conto del loro stato.

Tale valore è quello mediato con i prezzi di mercato correnti e praticati dai fornitori e dai costruttori di strutture simili operanti nella zona.

2-Il valore per metodo sintetico,

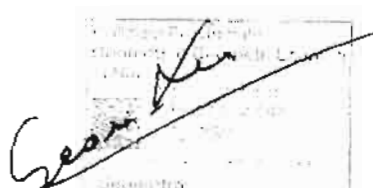
utilizzando i criteri di comparazione scaturiti dalle indagini e con utilizzazione del metodo di stima "Coast approach" (mediante la ricerca del prezzo di riproduzione deprezzato) che rappresenta cioè il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre beni simili a quello oggetto di stima diminuito del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica, inteso funzionante e comprensivo delle strutture, attrezzature e macchine destinati alla finalità di produzione.

3-Il valore per metodo analitico,

Attraverso la capitalizzazione del più probabile reddito medio netto dell'Impianto dato in affitto, completamente funzionante e comprensivo dei beni immobili e mobili (area, fabbricati ed attrezzature)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303



STUDIO TECNICO

1-Il valore di mercato

a)-Area Urbanizzata e recintata;	
Catasto Terreni F14 part. 267 (Ex 76-125-127-129-130-131)	mq 97.921
F16 part. 75 (Ex 39)	mq 1.284
part. 76 (Ex 9-13-33)	mq 9.748
part. 77 (Ex 9-13-33)	mq 2.302
Per totali	<u>mq111.255xE/mq2= Euro 222.510,00</u>
b)-Fabbricati al servizio dell'impianto	
Catasto Fabbr. F16 part.76 (Ente Urbano)	
-Sub1 Porzione di fabbricato	
(camera,cucina,bagno al piano terra)	<u>mq 45.48xE/mq400= Euro 18.192,00</u>
-Sub2 Porzione di fabbricato	
(due camere e bagno al piano primo)	<u>mq 52.80xE/mq400= Euro 21.120,00</u>
-Sub3 Porzione di fabbricato	
(cinque camere e due bagni al piano secondo)	<u>mq 95.04xE/mq400= Euro38.016,00</u>
-Sub4 Porzione di fabbricato	
(sette camere,due bagni,cucina al piano secondo)	<u>mq139.04xE/mq400= Euro55.616,00</u>
-Sub5 Fabbricati ad uso dello stabilimento, escluso attrezzature funzionali all'attività produttiva. (officina e deposito al piano seminterrato)	
(uffici,cabina elettrica, locali vari al piano terra)	<u>mq667.85xE/mq200= Euro133.570,00</u>
c)-Beni mobili in tutto come alle tabelle	
(elenco macchinari e automezzi CAMP Srl valutati all'attualità)	Euro125.000,00
(Riepilogo LEASING Attivi CAMP srl)	a dedurre Euro 15.475,00 (-) =Euro 109.525,00
d)-Commesse(pari al 3% dei lavori appaltati e da eseguire Euro 206.575,00)	=Euro 4.000,00
Stima del valore di mercato.....	<u>Euro 602.549,00</u>

Nota: I beni mobili (impianti tecnologici, mezzi e macchine) sebbene ancora in uso e funzionanti abbisognano di interventi di normale riparazione e manutenzione, non molto importanti ma comunque necessari sia per garantire le condizioni di sicurezza durante il loro impiego che per il rispetto delle norme contro l'inquinamento dell'ambiente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303


STUDIO TECNICO

Elenco macchinari e automezzi CAMP SRL
(VALUTATI ALL'ATTUALITA')

Targa	Modello	Tipologia	Valutazione	Anno acquisto	Cantiere	Valutazione	
	BMW 520 Autovettura	Autovettura	15.000,00	01/03/2011	Olbia		
	RENAULT JN1A14	Bonzu Conto Proprio	7.000,00	04/11/2002	Olbia		
	Vogele S 1603	Finitrice		21/12/2006	Olbia	12.000,00	
	BITELLI BB650	Finitrice		01/06/1991	Olbia	2.000,00	
	Caterpillar 936	Pala		05/06/1995	Olbia	15.000,00	
	Piastra Vibrante	Piastra Vibrante			Olbia	500,00	
	Ford Transit 350 SL DC	Pulmino			Olbia	3.500,00	
	Ford Transit 350 SL DC	Pulmino			Olbia	3.500,00	
	Fiat Iveco 35/S	Pulmino			Olbia	3.500,00	
	Dynapac	Rullo		30/08/2000	Olbia	2.000,00	
	Hamm HD 70	Rullo		21/11/2006	Olbia	8.000,00	
	Hamm HD 10	Rullo		31/12/2006	Olbia	8.000,00	
	Caterpillar	Skid		21/09/2006	Olbia	8.000,00	
	Cassone	Vasca		29/11/2011	Olbia	5.000,00	
	Man Bianco	Trattore Conto Proprio	8.000,00		Olbia		
	Impianto Olbia				Olbia	50.000,00	
	Attrezzatura Ufficio				Olbia	4.000,00	
sommario			30.000,00	sommario			125.000,00


Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO



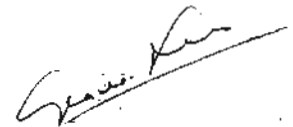
RIEPILOGO LEASING ATTIVI C.A.M.P. SRL 2012

Nome - Società	Uso	Mensilità totali leasing	Mensilità pagate	Periodo	Addebito Banca	Importo totale compreso interessi	Importo mensile	Importo pagato	importo da pagare	Cantiere
Sardaleasing S.p.a.	Autovettura BMW 520	48	22	01/03/2011 - 28/02/2015	Banco di Sardegna	€ 24.033,00	€ 389,00	€ 8.558,00	€ 15.475,00	Olbia
						€ 24.033,00	€ 389,00	€ 8.558,00	€ 15.475,00	



Committente		Contratto				
Ente appaltante	Oggetto	numero	del	importo	eseguiti	da eseguire
Provincia di Oglia Tempio	Manutenzione SS.PP. 159, 146, 87			206.575,00	-	206.575,00

sommario				206.575,00	-	206.575,00
----------	--	--	--	------------	---	------------



2-Il valore per metodo sintetico
(comprensivo dei macchinari e mezzi)

Per la stima di stabilimenti industriali il metodo che si considera più appropriato è il metodo "cost approach". Tale procedimento di stima è mirato a determinare il valore di un complesso industriale (beni immobili e beni mobili) attraverso la somma del valore del suolo, del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato e delle attrezzature, mezzi e macchine destinati alla finalità di produzione del complesso industriale. (è detto anche metodo del costo di produzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è idonea alla stima di edifici, di impianti, di equipaggiamenti, di attrezzature e di macchine destinati a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno e dal coordinamento nell'attività di impresa. E' richiesta per immobili ed impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte e che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso a cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale, dove spesso è riferito al costo storico. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la **stima del valore dell'area**, del **costo di ricostruzione a nuovo** deprezzato per vetustà e **del Valore delle attrezzature** considerate nella sua vetustà ed obsolescenza tecnologica.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato, o in un segmento prossimo e a i prezzi di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi di mercato degli appalti.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

La metodologia sopra descritta verrà quindi utilizzata per la valutazione dello stabilimento industriale e verrà comunque indicato in dettaglio il procedimento seguito, determinando il valore unitario di partenza e il valore dei singoli beni, con distinzione tra fabbricati, area e impianti.

Il complesso viene stimato tenendo conto che si deve procedere alla sua stima in unico lotto, sia per quanto riguarda i beni "Immobili" che "Mobili" (infatti trattandosi di stabilimento per la produzione di Conglomerati bituminosi e cementizi preconfezionati esso non può essere utilizzato in parti divise ma per intero e con tutte le sue componenti perfettamente funzionanti).

Per quanto riguarda le opere civili, gli impianti e le attrezzature dello stabilimento si è proceduto alla ricerca del loro valore attraverso la ricerca del più probabile prezzo di mercato valutato in base al risultato delle analisi dei costi occorrenti per la realizzazione delle opere a nuovo, abbattuti delle spese per il recupero della loro funzionalità e tenendo conto del loro stato.

Tale valore è stato mediato con i prezzi di mercato correnti nella zona e praticati dai Fornitori e dai Costruttori di strutture simili operanti nella zona inoltre tenuto conto delle varie incidenze dei costi delle costruzioni prese a confronto e perfezionato l'esame degli stessi con un'ulteriore analisi delle caratteristiche-condizioni, sia intrinseche che estrinseche, che ovviamente hanno in qualche modo influenza sul più probabile valore di mercato.

Dato atto che l'immobile in considerazione si inserisce nel segmento di mercato degli edifici industriali e tale mercato è caratterizzato da un numero esiguo e comunque non adeguatamente comparabili di transazioni, si ritiene che il valore di questo immobile non possa essere determinato con procedimenti di stima del più probabile valore di mercato azione di beni simili.

Si utilizzerà pertanto il metodo del "coast approach" sopradescritto determinando il valore del costo di riproduzione deprezzato che rappresenta il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell' Union Européenne des Experts Comptables Économiques et Financier (UEC)

$$D = [(t/n+20)^2/140]-2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, t la vetustà e n la vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$Cd = 100\% - D$$

Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (Crip) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (Vrip):

$$Vrip = Cd \times Crip$$

Relativamente all'area annessa, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico.

Il bene da valutare, cioè, viene comparato con altri similari di cui sono noti i prezzi recenti unitari di mercato.

Sono state esperite, pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite).

Sulla determinazione del valore dell'immobile bisogna tenere presente anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'intero complesso industriale è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato per destinazioni diverse, sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la localizzazione.

Altra considerazione è che la zona in cui ricade l'area di nostro interesse, è soggetta ad una limitata espansione edificatoria, in base alle leggi urbanistiche vigenti e alle specifiche regolamentazioni comunali nonché al vigente Piano Paesaggistico regionale, che limita la realizzazione di interventi edificatori.

Pertanto, l'esistenza sul suolo di un fabbricato industriale di rilevante volume, conferisce, indubbiamente, un maggiore apprezzamento derivante dal già acquisito diritto alla edificazione ed eventualmente alla trasformazione.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto sia di circa:

$$\text{Crip} = 600 \text{ €/mq}$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento:

$$D = [(t/n \times 100 + 20)^2 / 140] - 2.86$$

$$D = [(0.58 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2.86 = 40$$

$$\text{Cd} = 100\% - D = 60$$

Si ottiene il seguente valore unitario attuale:

$$\text{Vrip} = \text{Cd} \times \text{crip} = 360 \text{ €/mq}$$

Il calcolo dei metri quadrati viene effettuato sulla base delle planimetrie catastali fornite, e di seguito si considera alla voce "impianto produttivo" l'insieme di opere, attrezzature, macchinari, immobili funzionali all'attività produttiva svolta.

Cui corrisponde un valore attuale dell'impianto produttivo pari a:

$$667,85 \text{ mq} \times 360 \text{ €/mq} = 240.426 \text{ €}$$

Relativamente al fabbricato logistico dove trovano posto gli uffici e gli alloggi si fa notare come questo fabbricato potrebbe avere un valore di mercato autonomo dato dalla libera commerciabilità del bene, rispetto allo stabilimento industriale anche in futuro qualora lo stabilimento industriale venisse dismesso. Questa considerazione comunque non si ritiene sufficiente per utilizzare procedimenti di stima monoparametrici, che comporterebbero la stima del valore di mercato per beni simili oggetto di compravendita in tempi recenti. Infatti non vi sono al momento notizie di transazioni di tale tipo. Pertanto, in via cautelativa, anche il fabbricato viene valutato col procedimento del coast approach.

si ritiene congruo un valore,

$$\text{Crip} = 600 \text{ €/mq}$$

Quindi

$$\text{Vrip} = \text{Cd} \times \text{Crip} = 360 \text{ €/mq}$$

$$332,36 \text{ mq} \times 360 \text{ €/mq} = 119.649,60 \text{ €}$$

Relativamente all'area annessa scoperta di 111.255 mq è da ritenersi che il valore unitario di mercato più probabile sia di 2 €/mq, si fa notare che si assume per l'area un valore cautelativo, in considerazione del fatto che l'area, come terreno agricolo, necessiterebbe di interventi di bonifica, pertanto il valore complessivo dell'area sarà:

$$111.255 \text{ mq} \times 2 \text{ €/mq} = 222.510$$

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare stimato è di:

$$240.426 \text{ €} + 119.649 + 222.510 \text{ €} = 582.585$$

Stima del valore per metodo sintetico..... = Euro 582.585,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO

3-Valore per metodo analitico

Con tale metodo il valore dell'impianto (inteso come complesso industriale costituito da beni immobili ed attrezzature, mezzi e macchine) viene determinato attraverso la capitalizzazione del reddito medio annuo che dallo stesso si può realizzare affittandolo, il canone di affitto mensile è stato determinato sulla base della sua produttività media e del reddito degli ultimi anni comparato con la capacità produttiva degli impianti di caratteristiche simili prese a confronto e paragonabili con quello in esame:

- Tasso di sconto corrente dell'8,5%
- Canone mensile di Euro/mese 4.250,00
- Canone annuo E/mese 4.250,00 x mesi 12 = Euro 51.000,00
- *Stima del valore per metodo Analitico*
(capitalizzazione del reddito)

Canone annuo = Euro 51.000,00

Tasso di sconto = 8,5%

= (Arrotondato) **Euro 600.000,00**

Determinazione del valore mediato del complesso

- | | |
|--|----------------------------|
| 1- Stima del valore di mercato (beni immobili e beni mobili finalizzati alla produzione) | =Euro 602.549,00 |
| 2- Stima per metodo sintetico "Coast-approach" (compreso il valore dei beni immobili) | =Euro 582.585,00 |
| 3- Stima per metodo analitico "Capitalizzazione del reddito" (Compresi i beni immobili) | =Euro 600.000,00 |
| Totale | <u>1.785.134,00</u> |

Da cui risulta che il suo valore mediato è di:

1.785.134,00

Euro----- = Arrotondato **Euro 600.000,00**

3

(*diconsi Euro Seicentomila*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Trieste n° 81 Nuoro Tel. 0784/32303

STUDIO TECNICO