

PERIZIA DI STIMA

*Tecnico incaricato: Ing. Luca Iacobellis
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di TARANTO
studio VIA DI PALMA 40 - 74123 TARANTO
e-mail: luca.iacobellis63@gmail.com
PEC: luca.iacobellis@ingpec.eu*

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1.0 PREMESSA

In virtù di nomina del Giudice Delegato Dott. Italo Federici del 13.12.2022, a seguito di istanza del Commissario Giudiziale Dott. Fabrizio Cavallo, lo scrivente ha ricevuto incarico per effettuare la valutazione dei seguenti beni:

- 1) Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" Via S.P. Torricella – Lizzano s.n.c., della superficie di circa 992,00 mq, censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torricella al Foglio 2, Particella 255, Subalterno 1;
- 2) Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" Via S.P. Torricella – Lizzano s.n.c., della superficie di circa 1560,00 mq, censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torricella al Foglio 2, Particella 394, Subalterno 1;
- 3) Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" Via S.P. Torricella – Lizzano s.n.c., della superficie di circa 3.059,00 mq, censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torricella al Foglio 2, Particella 374, Subalterno 1;
- 4) Immobile commerciale sito in Torricella (TA) alla Via IV Novembre n.4, censito nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torricella al Foglio 8, Particella 551, Categoria C/1, Consistenza 169 mq, Rendita €. 1.588,52;
- 5) Terreno sito in agro di Torricella (TA), C.da "Cicelle", censito nel Catasto Terreni del Comune di Torricella al Foglio 2, Particelle 467, 469, 473 per complessivi ha 2.22.82;
- 6) Impianto fotovoltaico realizzato sulla particella 467 del terreno di cui al punto precedente, di potenza di picco pari a 539,46 KWP.

E' stato inoltre richiesta la stima dei macchinari ed impianti presenti nei suddetti opifici industriali.

Si è resa disponibile da parte del Commissario Giudiziale la perizia asseverata dell'ing. Pischetola completa degli allegati cui si è fatto riferimento nel corso dell'elaborato dello scrivente.

Inoltre lo scrivente ha acquisito documentazione riguardante la conformità urbanistica dei cespiti presso il Comune di Torricella come riportato per ciascuno di essi e allegati alla presente.

Sono stati effettuati sopralluoghi presso Torricella nei giorni 19.12.2022, 22.12.2022, 02.01.2023, 9.01.2023, 11.01.2023, e nello stabilimento ex ILVA il giorno 07.02.2023.

Nel corso dei predetti sopralluoghi si è provveduto ad effettuare l'inventario dei macchinari ed impianti oggetto dell'incarico e a prendere visione dei luoghi di cui è stata richiesta la valutazione economica.

2.0 OPIFICIO --- OMISSIS ---1

2.1 Individuazione del cespite

Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" alla via S.P. 128 Torricella – Lizzano s.n.c. censito al Catasto Urbano di Torricella (TA) al Foglio 2, Particella 255, subalterno 1.

L'opificio è posto all'interno di un lotto recintato ed è composto da un capannone principale, di forma rettangolare, con zona uffici su due livelli e con, in aderenza, sui lati lunghi, due ulteriori zone realizzate con strutture metalliche.



All'interno della recinzione del lotto è presente un altro capannone posto lungo il perimetro sul lato nord – ovest, con tettoia in prosecuzione, deposito posto sul confine lato sud – ovest, due ulteriori tettoie stesso lato, locali tecnici lato nord.

E' presente la certificazione notarile ipocatastale ventennale prodotta a cura della proprietà e facente parte dell'allegato elaborato peritale di Parte.

2.2 Descrizione

Il lotto interamente recintato misura circa, per quanto agli atti, mq 7.826. Un ampio cancello metallico scorrevole carrabile consente l'accesso ai mezzi (a lato è posto l'ingresso pedonale) ai piazzali interni, interamente asfaltati.



Il corpo di fabbrica originario è costituito dal blocco uffici - piano terra e primo piano - e dall'adiacente capannone industriale di forma rettangolare avente dimensioni interne di circa mq 964, altezza catastale 11m. Il suddetto capannone ha tetto inclinato a due falde con capriate precomprese e tegoli, la struttura portante è costituita da elementi prefabbricati in c.a. e tamponamenti in pannelli di cls prefabbricati. La pavimentazione è in cemento di tipo industriale. Tutta la lunghezza del capannone è servita da due carriponte posti su un'unica rotaia di scorrimento.



Il capannone è dotato di illuminazione naturale, in virtù di finestratura a nastro nella parte alta del manufatto, e di illuminazione artificiale.

Sono stati inoltre realizzati in aderenza alla struttura originaria due ampliamenti con strutture reticolari in acciaio, tetto inclinato a una falda con pannelli in lamiera grecata di copertura. Entrambi gli ampliamenti dispongono di carroponete. L'ampliamento lato nord-ovest è di circa mq 410 altezza catastale H = 10,45m, quello lato sud-est è di circa mq 206 altezza catastale H=7,70m.

Lungo la recinzione lato nord ovest si sviluppa un capannone con struttura reticolare in acciaio e tetto inclinato a una falda.

Lungo la recinzione lato sud-ovest vi sono due tettoie, sotto le quali si trova l'impianto di verniciatura e di sabbatura, e un deposito realizzato con copertura mobile estensibile a servizio dell'impianto di verniciatura.

La zona uffici è posta sul prospetto principale lato strada con tamponamenti realizzati in conci di tufo. Si accede alla zona uffici piano terra direttamente dal capannone, come nell'attigua zona spogliatoio e sala mensa, mentre gli uffici posti al primo piano sono accessibili tramite androne a vano scala in granito. La pavimentazione delle zone uffici è realizzata con piastrelle in ceramica, gli infissi interni sono il legno impiallacciato, quelli esterni in alluminio, le pareti intonacate e tinteggiate, presenti due split, impianto elettrico e luci, impianto idrico fognario. E' presente una centrale termica a gasolio a servizio della struttura.

2.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia - OPIFICIO --- OMISSIS ---1

In data 27/12/2022, a seguito di istanza a mezzo pec, previo appuntamento, si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto della seguente documentazione presente nel fascicolo:

- SCIA PROT. 4068/2017 del 20/04/2017 per esecuzione di impianto di sabbiatura e verniciatura;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N.25 del 22/04/2009 e pianta progetto piano terra vidimata;
- DIA PROT. N. 9358/2007 del 11/12/2007 per l'esecuzione di impianti tecnologici e due tavole (TAV. 01 e TAV.04);
- PERMESSO DI COSTRUIRE N.59 del 22/12/2005;
- CONCESSIONE EDILIZIA N.37/2001;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. N.47 del 24.09.1998;
- SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILITA' EDILIZIA PROT. 0004068/2017.

Pertanto, dalla documentazione presa in esame, verificata l'attuale configurazione dell'immobile, risulta che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, non è conforme al progetto validato per quanto segue:

- Diversa distribuzione interna zona uffici per la rimozione di due tramezzi interni piano primo, apertura tra ufficio e deposito interno.

2.4 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Si ritiene necessario provvedere a scia in sanatoria per le difformità riscontrate. Inoltre il locale posto lungo la recinzione nord – ovest è dal punto di vista urbanistico locale per attività produttive (meccanica pesante) mentre catastalmente è individuato come deposito. Occorre provvedere a effettuare una variazione catastale al riguardo. Il costo complessivo delle suddette attività è valutato complessivamente €2.400,00.

2.5 Determinare il valore dell'immobile (OPIFICIO 1)

2.5.1 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

La struttura industriale è posta in zona P.I.P. del Comune di Torricella lungo l'arteria che congiunge Torricella con il Comune di Lizzano.

b) Caratteristiche intrinseche del cespite

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame, opifici + uffici, rispondono alle esigenze di carattere industriale relativo ad attività nel settore metalmeccanico. Inoltre la dotazione impiantistica è adeguata come è da attribuire importanza alla presenza di carriponte a servizio dell'intera struttura, che consentono di movimentare materiali su tutta l'estensione per ogni opificio. La stima delle due gru a ponte è resa comunque separatamente.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo delle strutture è normale, sebbene sia necessario effettuare alcuni interventi di manutenzione come per esempio sugli infissi e sulle porte dotate di maniglione antipanico. Occorre effettuare il ri-avviamento degli impianti non utilizzati.

La mancanza di personale tecnico interno non ha consentito di poter effettuare prove e collaudi sugli impianti presenti per i quali si ritiene necessario comunque un complessivo intervento di manutenzione straordinaria.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati. La Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio – più facilmente assimilabile si riferisce ai dati del Comune di Faggiano in quanto non disponibili altri dati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: FAGGIANO

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 4 - INTERO TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO - ALCUNE LOCALITA: BARONIA, AGNINO, RUINA, CAVALIERE, SAN CRISPIERI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	475	L	2,2	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	250	450	L	1,3	2,2	L

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni, necessariamente estese ad un ambito territoriale riguardante anche territori limitrofi, effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed opportunitamente omogeneizzati rispetto le condizioni dell'immobile da valutare, si conferma una forchetta di valori compresa tra €/mq 370,00 e €/mq 475,00.

2.6.2 Valutazione del Lotto

Si premette che il cespite rientra nella tipologia dei capannoni industriali per dimensioni e caratteristiche generali.

Le dimensioni assunte rilevano dalle planimetrie agli atti e da rilievi a campione effettuati in sito.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione delle condizioni manutentive del manufatto, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, apprezzando le caratteristiche generali dell'opificio, ovvero la dotazione impiantistica, la luminosità, le ampie aperture, gli spazi dei piazzali, le condizioni generali manutentive si è così ricavato il prezzo al metro quadrato di superficie pari a €/mq 460,00 riferito alla superficie commerciale lorda comprensiva degli arredi presenti. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
CAPANNONE	mq 991	100%	mq 991
AMPLIAMENTI LATERALI	mq 619	100%	mq 619
AMPLIAMENTO NORD OVEST	mq 420	80% in considerazione della minore altezza al solaio	mq 336
UFFICI	mq 430	100%	mq 430
Tettoie scoperte	mq 429	15%	mq 64,35
Locali tecnici	mq 25	50%	mq 12,5
Deposito vernici (non comunicante)	mq 48	25%	mq 12
Aree esterne – (come da progetto assentito)	mq 5.079	10%	mq 507,90
TOTALE			mq 2.960,75

Per cui avremo €/mq 460,00 x 2.960,75mq = € 1.361.945,00 (valore arr.)

Per quanto riguarda ogni valutazione in merito agli adeguamenti e correzioni della stima in detrazione ai fini della necessaria regolarità urbanistica e per ogni altra considerazione al riguardo si rimanda al paragrafo posto in premessa 2.4.

Pertanto sottraendo i suddetti costi avremo che il valore del cespite è stimato €1.359.545.00.

3.0 OPIFICIO --- OMISSIS ---2

3.1 Individuazione del cespite

Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" alla via S.P. 128 Torricella – Lizzano s.n.c. censito al Catasto Urbano di Torricella (TA) al Foglio 2, Particella 394, subalterno 1.



E' presente la certificazione notarile ipocatastale ventennale prodotta a cura della proprietà e facente parte della allegato elaborato peritale di Parte.

3.2 Descrizione

Il cespite è costituito da un capannone industriale con annessa zona uffici e servizi composta di piano terra e primo piano, posto all'interno di un lotto di forma rettangolare recintato.

Il capannone industriale è di forma rettangolare per un'altezza catastale H=8 metri (altezza gronda misurata = 10 m). Annesso all'edificio, con corpo di fabbrica posto in aderenza, vi è la zona uffici costituita da piano terra e primo piano. La struttura è posta all'interno di terreno asfaltato recintato sui quattro lati. Inoltre è presente una tettoia posta sul confine della recinzione lato nord ovest ed alcuni locali tecnici lungo la recinzione lato nord est.

Il capannone e gli uffici hanno struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in c.a., tetto a due falde realizzato con due capriate e tegole di copertura.

I tamponamenti esterni sono realizzati con pannelli prefabbricati in cls prefabbricati.

La pavimentazione del capannone è in cemento del tipo industriale. Il capannone è dotato di impianto idrico, di collegamento alla fogna, di impianto antincendio, di impianto di aria compressa, di impianto elettrico con cabina elettrica. Non è stato possibile verificare le condizioni di funzionamento dei suddetti impianti.

Il capannone presenta ampie aperture, complessivamente quattro, dotate di serrande in corrispondenza delle estremità dei due carroponi presenti. Inoltre sono presenti porte dotate di maniglione antipanico delle persone che consentono sia di uscire nel piazzale sia di accedere alla adiacente palazzina uffici. Ampie sopraluce e finestre sulla sommità del tetto consentono di illuminare con luce naturale nelle ore diurne l'interno del manufatto, dotato di impianto di

illuminazione artificiale adeguato.

Due carriponte (gru a ponte bitrave) da 20 T ciascuno asservono l'intero volume dell'opificio (i carriponte sono stati stimati a parte).

Il fabbricato destinato a uffici è un corpo di fabbrica di due piani fuori terra con tetto piano e lastrico solare calpestabile realizzato con pavimento in pietra.

La palazzina uffici sviluppa circa mq 230 di superficie commerciale per piano.

Caratteristiche descrittive della palazzina uffici (costituito da un piano terra e primo piano)	
Copertura	tipologia: lastrico piano.
Strutture verticali esterne	tipologia: muratura intonacata e tinteggiata condizioni: stato manutentivo buono.
Componenti edilizie e costruttive del locale individuato LOTTO 1:	
Infissi esterni	tipologia: a battente e/o vasistass con vetro camera; materiale: alluminio. Condizioni di manutenzione: buone.
Porta di accesso	Portoncino di accesso in alluminio vetrato a tutta altezza. Condizioni di manutenzione: buone.
Infissi interni	tipologia: in laminato e in vetro. Condizioni di manutenzione: buone.
Pareti interne	Tipologia: pareti attrezzate in laminato e vetro in buone condizioni di manutenzione.
Pavim. Interna	Tipologia: piastrelle ceramiche di colorazione chiara e di grandi dimensioni, condizioni: buone.
Rivestimento bagni / spogliatoi	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Solai	tipologia: solaio piano pavimentato e calpestabile.
Illuminazione / areazione	L'illuminazione naturale e l'areazione dei locali è assicurata da amie finestrate.
<i>Impianti:</i>	
Elettrico	Tipologia: sottotraccia all'interno delle pareti attrezzate, condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile.
Fognatura	Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile
Idrico	tipologia: sottotraccia. Condizioni: non rilevabile, conformità: non rilevabile. Il bagno va rifatto completamente.
Termico	tipologia: pompe di calore Daikin

3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia - OPIFICIO --- OMISSIS ---2

In data 27/12/2022, a seguito di istanza a mezzo pec, previo appuntamento, si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto della seguente documentazione presente nel fascicolo:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE del 22.01.2007 con tavole 3/4/5/7;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 22.02.2007;
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 53 del 22.11.2005.

Pertanto, dalla documentazione presa in esame, risulta che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, non è conforme al progetto validato per quanto segue:

- Contenute variazioni delle partizioni interne della palazzina uffici che sono comunque realizzate con pareti attrezzate;
- Apertura di varco di comunicazione sul muro di recinzione a confine con il lotto corrispondente all'opificio individuato come --- OMISSIS ---3;
- Chiusura di varco di accesso pedonale sulla recinzione lato nord in quanto posta in corrispondenza cabina elettrica.
- Presenza di quattro vani tecnici adibiti a cabine elettriche poste lungo il confine Nord. Il primo posto sul confine con --- OMISSIS ---3 contiene due inverter da 100 kW a servizio dell'impianto FV posto sul tetto dell'opificio --- OMISSIS ---3 di proprietà della Società G.F. S.r.l... Il secondo locale contiene cabina Enel e cabina con trasformatore e sezionatore. Il terzo locale contiene trasformatore Enel per il

capannone e uffici --- OMISSIS ---2, il quarto locale sezionatore e trasformatore per --- OMISSIS --- 2.

- Mancata realizzazione di aiola lungo i confini laterali e non corrispondenza della posizione della tettoia in quanto realizzata più a ridosso della recinzione.

3.4 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Riguardo l'apertura del varco di passaggio fra la proprietà Opificio 2 e Opificio 3, per quanto sanabile, in previsione di una commercializzazione separata dei due cespiti, è opportuno considerarne il ripristino con la rimozione del cancello e la ricostruzione della relativa parte di recinzione.

Riguardo i vani tecnici a servizio dell'impianto FV posto sul lastrico dell'Opificio 3, possono essere prese in considerazione due ipotesi per rendere possibile la vendita del cespite di che trattasi.

1. Provvedere alla vendita del cespite come si presenta con una servitù di passaggio a favore della Società proprietaria dell'impianto FV, il che comporta una minore appetibilità commerciale del bene in questione come di quello dell'opificio --- OMISSIS --- 3 di cui si tratterà di seguito;
2. Effettuare i lavori necessari per il trasferimento dei suddetti locali all'interno del Lotto individuato come --- OMISSIS ---3.

Pertanto si ritiene necessario provvedere a istanza di permesso a costruire in sanatoria con opere per le difformità riscontrate e per la esecuzione delle lavorazioni sopra richiamate.

3.5 Determinare il valore dell'immobile

3.5.1 Chiarimenti

La valutazione di seguito riportata si riferisce all'immobile descritto nei paragrafi precedenti completate le attività riguardanti la sanatoria.

Inoltre si valuta conveniente, ai fini di una migliore commerciabilità del cespite, provvedere allo spostamento delle cabine elettriche a servizio dell'impianto FV posto sul tetto dell'opificio --- OMISSIS --- 3.

Pertanto si riepiloga quanto oggetto dello specifico paragrafo con i presunti costi da sostenere.

E' necessario provvedere a effettuare una scia 2 (scia alternativa al permesso di costruire) per le difformità riscontrate e per denunciare l'esecuzione delle seguenti opere:

- Ripristino di parte di recinzione posta al confine con --- OMISSIS ---3;
- Spostamento delle cabine elettriche a servizio dell'impianto FV posto sul terrazzo di --- OMISSIS ---3.

Il costo per l'intervento 1 è stimato €2.000,00, costo che deve essere ripartito fra il presente lotto e quello individuato come --- OMISSIS ---3.

Il costo per l'intervento 2 è stimato approssimativamente €30.000,00, costo che deve essere ripartito fra il presente lotto e quello individuato come --- OMISSIS ---3.

Il costo tecnico e amministrativo per le pratiche e le progettazioni necessarie è stimato circa €4.500,00 oltre oneri accessori.

3.5.2 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

La stima si riferisce all'immobile nella sua interezza una volta completato l'iter relativo alla sanatoria con opere come descritte nel paragrafo precedente.

La palazzina uffici comprende tutte le pareti attrezzate ivi presenti, mentre gli arredi sono oggetto di valutazione separata

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, espone nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

La struttura industriale è posta in zona P.I.P. del Comune di Torricella lungo l'arteria che congiunge Torricella con il Comune di Lizzano.

b) Caratteristiche intrinseche del cespite

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame, opificio + uffici, rispondono alle esigenze di carattere industriale relativo ad attività nel settore metalmeccanico. L'altezza di gronda del manufatto è di m10 che costituisce elemento premiante del manufatto. Inoltre la dotazione impiantistica è adeguata come è da attribuire importanza la presenza di due carriponti da 20T, uno per ciascuna navata, che consentono di movimentare materiali su tutta l'estensione

dell'opificio. La stima delle due gru a ponte è resa comunque separatamente, ciò per ogni più opportuna valutazione.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo delle strutture è normale, sebbene sia necessario effettuare alcuni interventi di manutenzione in particolare sulle porte dotate di maniglione antipanico del capannone. La mancanza di personale tecnico interno non ha consentito di poter effettuare prove e collaudi sugli impianti presenti.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati. La Banca dati delle quotazioni immobiliari disponibile – Agenzia del Territorio – più facilmente assimilabile si riferisce ai dati del Comune di Faggiano in quanto non disponibili altri dati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: FAGGIANO

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 4 - INTERO TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO - ALCUNE LOCALITÀ: BARONIA, AGNINO, RUIINA, CAVALIERE, SAN CRISPIERI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	475	L	2,2	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	250	450	L	1,3	2,2	L

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni, necessariamente estese ad un ambito territoriale riguardante anche territori limitrofi, effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed opportunamente omogeneizzati rispetto le condizioni dell'immobile da valutare, si individua una forchetta di valori compresa tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

3.5.3 Valutazione del Lotto

Si premette che il cespite rientra nella tipologia dei capannoni industriali per dimensioni e caratteristiche generali. Le dimensioni assunte rilevano dalle planimetrie agli atti e da rilievi a campione effettuati in sito.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, in considerazione delle condizioni manutentive del manufatto, in considerazione del trend attuale delle quotazioni immobiliari, apprezzando le caratteristiche generali dell'opificio, ovvero la dotazione impiantistica, la luminosità, le ampie aperture, le due gru a ponte bi-trave (contabilizzate a perte), gli spazi dei piazzali, le condizioni generali manutentive, dell'altezza misurata del fabbricato (alla gronda 10 metri) si è così ricavato il prezzo al metro quadrato pari a €/mq 500,00 riferito alla superficie commerciale lorda. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie omm.
CAPANNONE	mq 1.615	100%	mq 1.615
Vani tecnici	mq 56	50%	mq 28
Tettoie scoperte	mq 35	15%	mq 5,25
Are esterne – (come da progetto assentito)	mq 4.639	10%	mq 463,90
TOTALE			mq 2.112,15

Per cui avremo €/mq 500,00 x 2.112,15mq = € 1.056.075,00.

Per quanto riguarda la palazzina uffici, facendo riferimento alle linee guida OMI, possiamo dire che la presenza delle pareti attrezzate di buona qualità, della controsoffittatura, di un impianto di climatizzazione a pompa di calore con canalizzazioni in controsoffitto e di adeguate finiture, consentono di collocare tali ambienti appartenenti alla classe A "spazi ad uffici di alta qualità".

Al riguardo non sono disponibili dati OMI per cespiti aventi le suddette caratteristiche. Si tratta di ambienti fisicamente e funzionalmente legati all'opificio industriale costituendo pertanto un comparto unico e non separabile da quest'ultimo. Si ritiene pertanto che debba essere adottato il prezzo a metro quadro utilizzato per la restante parte del cespite, ritenendo corretta una maggiorazione del 15% che tiene conto almeno della presenza delle pareti attrezzate e delle caratteristiche sopra richiamate. Gli arredi sono stati valutati a parte.

Per cui avremo €/mq $500 \times 1,1 = \text{€}/\text{mq } 550,00$. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
Zona uffici	mq 460,48	100%	mq 460,48
TOTALE			mq 460,48

Per cui avremo €/mq $550,00 \times 460,48\text{mq} = \text{€}253.264,00$.

La stima complessiva del cespite è pertanto pari a €1.309.339,00.

Per quanto riguarda ogni valutazione in merito agli adeguamenti e correzioni della stima in detrazione ai fini della necessaria regolarità urbanistica e per ogni altra considerazione al riguardo si rimanda al paragrafo posto in premessa 3.4.1. "chiarimenti".

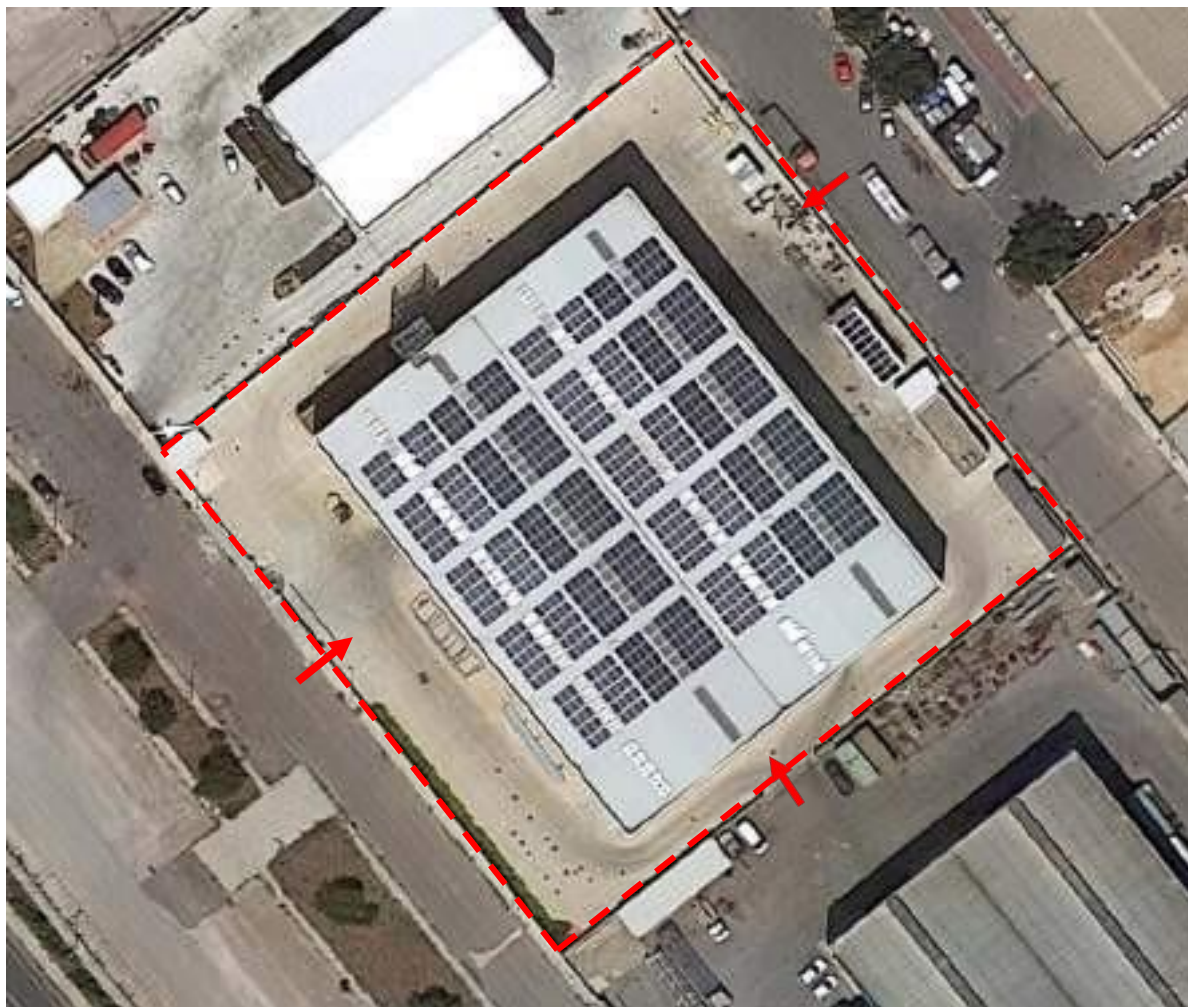
Pertanto sottraendo i suddetti costi avremo che il valore del cespite è stimato €1.288.839,00.

4.0 OPIFICIO --- OMISSIS ---3

4.1 Individuazione del cespite

Opificio industriale sito in Torricella (TA), località "Forche" alla via S.P. 128 Torricella – Lizzano s.n.c. censito al Catasto Urbano di Torricella (TA) al Foglio 2, Particella 374, subalterno 1.

Il cespite è costituito da un capannone industriale con annessa zona uffici e servizi composta di piano e primo piano, posto all'interno di un lotto di forma rettangolare recintato.



E' presente la certificazione notarile ipocatastale ventennale prodotta a cura della proprietà e facente parte della allegato elaborato peritale di Parte.

4.2 Descrizione

Il capannone industriale è di forma rettangolare con altezza m 15,40. Una parte del manufatto di circa mq 500 è dal punto di vista urbanistico destinato alla attività di cromatura, mentre catastalmente a deposito/manovra. Annesso all'edificio, con corpo di fabbrica posto in aderenza, vi è la zona uffici/servizi costituita da piano terra e primo piano. La struttura è posta all'interno di terreno asfaltato recintato sui quattro lati. Sono presenti tettoie e locali tecnici all'esterno nel piazzale.

Il capannone e gli uffici hanno struttura portante realizzata con elementi prefabbricati in c.a., tetto a due falde realizzato con capriate e tegole di copertura. La zona uffici è realizzato con telai in c.a. e solai di tipo misto latero cemento.

I tamponamenti esterni del capannone sono realizzati con pannelli prefabbricati in cls prefabbricati. quelli degli uffici foderati con conci di tufo.

La pavimentazione del capannone è in cemento del tipo industriale. Il capannone è dotato di impianto idrico, di collegamento alla fogna, di impianto antincendio, di impianto di aria compressa, di

impianto elettrico con cabina elettrica. Non è stato possibile verificare le condizioni di funzionamento dei suddetti impianti.

Il capannone presenta ampie aperture dotate di serrande due carriponte. Inoltre sono presenti porte dotate di maniglione antipánico delle persone che consentono sia di uscire nel piazzale sia di accedere alla adiacente palazzina uffici. Ampie sopraelevate e finestrate sulla sommità del tetto consentono di illuminare con luce naturale nelle ore diurne l'interno del manufatto, dotato di impianto di illuminazione artificiale adeguato.

Il fabbricato destinato a uffici è un corpo di fabbrica di due piani fuori terra con tetto piano e lastrico solare calpestabile realizzato con pavimento in pietra.

Sul tetto è installato un impianto fotovoltaico che è di proprietà di Società terza, alla quale deve essere riconosciuto servizio di passaggio.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia – OPIFICIO --- OMISSIS ---3

In data 27/12/2022, a seguito di istanza a mezzo pec, previo appuntamento, si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto della seguente documentazione presente nel fascicolo:

- VARIANTE del 10.04.2012 AL P.d.C. N. 21 del 31.03.2010 con tavole 3/4/5/7;
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 07.10.2014;
- VARIANTE del 01.10.2010 a P.d.C. N. 21 del 31.03.2010;
- P.d.C. del 31.03.2010.

Pertanto, dalla documentazione presa in esame, risulta che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, non è conforme al progetto validato per quanto segue:

- Diversa distribuzione interna uffici primo piano;
- Apertura di passaggio per accesso diretto alla zona --- OMISSIS ---2;
- Realizzazione di scala esterna in acciaio di collegamento PT - lastrico solare;
- Realizzazione di tettoia in prolungamento della zona impianto di lavaggio ad alta pressione

4.4 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Riguardo l'apertura del varco di passaggio fra la proprietà Opificio 2 e Opificio 3, per quanto sanabile, in previsione di una commercializzazione separata dei due cespiti, è opportuno considerarne il ripristino con la rimozione del cancello e la ricostruzione della relativa parte di recinzione.

Riguardo i vani tecnici a servizio dell'impianto FV posto sul lastrico dell'Opificio 3, si può prendere in considerazione come già richiamato riguardo il Lotto --- OMISSIS ---2 l'ipotesi di trasferire tali locali e le relative apparecchiature nel Lotto --- OMISSIS --- 3. In questo modo si può accorpate tutta l'impiantistica riguardante il suddetto impianto FV all'interno del lotto --- OMISSIS ---3 consentendo di limitare la necessità di riconoscere il diritto di servizio ad un solo cespite, nel caso in cui rimanesse separata la proprietà dell'immobile --- OMISSIS --- 3 dalla proprietà dell'impianto FV.

Pertanto si ritiene necessario provvedere a istanza di permesso a costruire in sanatoria con opere per le difformità riscontrate e per la esecuzione delle lavorazioni sopra richiamate.

4.5 Determinare il valore dell'immobile

4.5.1 Chiarimenti

La valutazione di seguito riportata si riferisce all'immobile descritto nei paragrafi precedenti completate le attività riguardanti la sanatoria.

Inoltre si valuta conveniente provvedere allo spostamento delle cabine elettriche a servizio dell'impianto FV posto sul tetto dell'opificio --- OMISSIS --- 3 già oggetto di valutazione nel precedente paragrafo riguardo l'opificio --- OMISSIS ---2.

Pertanto si riepiloga quanto oggetto dello specifico paragrafo con i presunti costi da sostenere.

E' necessario provvedere a effettuare una scia 2 (scia alternativa al permesso di costruire) per le difformità riscontrate e per denunciare l'esecuzione delle seguenti opere:

1. Ripristino di parte di recinzione posta al confine con --- OMISSIS ---3;
2. Spostamento delle cabine elettriche a servizio dell'impianto FV posto sul terrazzo di --- OMISSIS --- 3.

Il costo per l'intervento 1 è stimato €2.000,00, costo che deve essere ripartito fra il presente lotto e

quello individuato come --- OMISSIS ---2. Il costo per l'intervento 2 è da ripartire con il Lotto --- OMISSIS ---2 al cui paragrafo si rimanda. Il costo tecnico e amministrativo per la pratica edilizia e per le progettazioni circa €5.000,00 oltre oneri accessori.

4.5.2 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

La stima si riferisce all'immobile nella sua interezza una volta completato l'iter relativo alla sanatoria con opere come descritte nel paragrafo precedente.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

La struttura industriale è posta in zona P.I.P. del Comune di Torricella lungo l'arteria che congiunge Torricella con il Comune di Lizzano.

b) Caratteristiche intrinseche del cespite

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame, opificio + uffici, rispondono alle esigenze di carattere industriale relativo ad attività nel settore metalmeccanico. L'altezza costituisce elemento premiante del manufatto. Inoltre la dotazione impiantistica è adeguata come è da attribuire importanza la presenza di due carriponti, uno per ciascuna navata, che consentono di movimentare materiali su tutta l'estensione dell'opificio. La stima delle due gru a ponte è resa comunque separatamente, ciò per ogni più opportuna valutazione.

c) Stato di manutenzione

Lo stato manutentivo delle strutture e degli infissi è normale, sebbene la mancanza di personale tecnico interno non abbia consentito di poter effettuare prove e collaudi sugli impianti presenti.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati. La Banca dati delle quotazioni immobiliari disponibile – Agenzia del Territorio – più facilmente assimilabile si riferisce ai dati del Comune di Faggiano in quanto non disponibili altri dati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: FAGGIANO

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 4 - INTERO TERRITORIO COMUNALE EXTRAURBANO - ALCUNE LOCALITÀ: BARONIA, AGNINO, RUINA, CAVALIERE, SAN CRISPIERI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	370	475	L	2,2	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	250	450	L	1,3	2,2	L

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni, necessariamente estese ad un ambito territoriale riguardante anche territori limitrofi, effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed opportunitamente omogeneizzati rispetto le condizioni dell'immobile da valutare, si individua una forchetta di valori compresa tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00.

4.5.3 Valutazione del Lotto

Si premette che il cespite rientra nella tipologia dei capannoni industriali per dimensioni caratteristiche generali.

Le dimensioni assunte rilevano dalle planimetrie agli atti e da rilievi a campione effettuati in sito.

Si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, delle condizioni manutentive del manufatto, del trend attuale delle quotazioni immobiliari, delle caratteristiche generali dell'opificio, della dotazione impiantistica, della luminosità, delle ampie aperture, delle due gru a ponte bi trave,

degli spazi spazi dei piazzali. Inoltre la particolare altezza del fabbricato superiore di circa il 50% dell'altezza media di capannoni similari consente di valutare il prezzo a metro quadro €/mq 600,00. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
CAPANNONE	mq 3.062	100%	mq 3.062
Tettoie scoperte non comunicanti	mq 32	15%	mq 4,80
Vani tecnici	mq 37	50%	mq 18,50
Piazzali	mq 3.296	10%	mq 329,60
TOTALE			mq 3.414,90

Per cui avremo €/mq 600,00 x 3.414,90mq = € 2.048.940,00.

La superficie della zona uffici e servizi è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
Zona uffici	mq 205	100%	mq 205
TOTALE			mq 205

Considerando le caratteristiche di questi ultimi in base ai dati OMI disponibili si definisce un valore di €/mq 475,00 comprensiva degli arredi presenti. Per cui avremo €/mq 475,00 x 205 mq = €97.375,00 Il valore complessivo dell'OPIFICIO --- OMISSIS ---3 è pertanto €2.146.315,00.

Per quanto riguarda ogni valutazione in merito agli adeguamenti e correzioni della stima in detrazione ai fini della necessaria regolarità urbanistica e per ogni altra considerazione al riguardo si rimanda al paragrafo posto in premessa 3.4.1. "*chiarimenti*".

Pertanto sottraendo i suddetti costi avremo che il valore del cespite è stimato €2.125.315,00.

Per quanto riguarda l'impianto FV di 188,0 kWp, in regime di concessione di energia, di proprietà della società G.F. srl, risulta, per quanto riportato nella relazione di parte, che --- OMISSIS --- abbia stipulato un contratto di comodato per l'uso del terrazzo, in tale contratto non è specificato il valore del diritto di superficie rimandato al contratto di convenzione definitivo.

5.0 LOCALE COMMERCIALE

5.1 Individuazione del cespite

Locale commerciale sito in Torricella (TA), alla via IV Novembre n. 4 individuato catastalmente al Foglio 8, p.la 551, mq 169.

E' presente la certificazione notarile ipocatastale ventennale prodotta a cura della proprietà e facente parte della allegato elaborato peritale di Parte.

5.2 Descrizione

Il locale è costituito da ampio vano, con accesso dalla strada per tramite di due ampie saracinesche metalliche, di locali sottoscala, di un vano retrostante, di corte interna coperta e servizi.

L'immobile ha struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a. e solai piani latero cementizi del tipo a margherita.

E' in cattive condizioni di manutenzione: il solaio è in più punti sfondellato per infiltrazioni provenienti dal sovrastante lastrico solare cui si accede per tramite di autonoma scala posta lateralmente con accesso dalla strada per tramite di portoncino. Non è stato possibile effettuare l'accesso al lastrico in quanto non rintracciata la chiave del portoncino. Parti dell'intradosso del solaio, non ancora sfondellate, sono interessate da ampie zone di infiltrazioni e costituiscono rischio di ulteriori fenomeni di sfondellamento (crollo di parti di pignatte, di intonaco e copriferro).

Si evidenziano pertanto rischi di ulteriori fenomeni di sfondellamento e di cedimenti. Si è pertanto nell'occasione segnalato alla proprietà e, successivamente al Commissario, l'urgenza di effettuare nell'immediato interventi di puntellamento di messa in sicurezza dei luoghi, dei solai e delle pensiline esterne poste sulla pubblica via.

In precarie condizioni anche parte delle strutture portanti con evidenza di fenomeni di distacco di copriferro e ossidazione delle armature.

Sono da rimuovere gli impianti esistenti, le pareti presentano ampie zone ammalorate con formazione di macchie di umidità e distacco di intonaco. I pavimenti danneggiati, i servizi igienici devono essere sostituiti.

La vetrata, che protegge la corte interna, deve essere rimossa, in quanto pericolante, e sostituita.

5.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

In data 27/12/2022, a seguito di istanza a mezzo pec, previo appuntamento, si è ottenuta copia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto della seguente documentazione presente nel fascicolo:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2 del 02.01.2008;
- Elaborati grafici: pianta, sezione, prospetti.

Inoltre, l'immobile risulta, per quanto dichiarato all'atto della vendita costruito anteriormente alla data del 1 settembre 1967.

Dalla documentazione presa in esame, risulta che l'immobile, nelle condizioni in cui si trova, è difforme per contenute differenze relative ad alcune quote.

5.4 Studio e verifica degli abusi riscontrati

Occorre provvedere a inoltrare permesso a costruire o scia 2 per l'esecuzione dei lavori di ripristino e adeguamento a norma dei locali e nell'occasione provvedere alla correzione dei dati dimensionali.

5.5 Determinare il valore dell'immobile

5.5.2 Criterio di stima

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo con le opportune valutazioni, esposte nel successivo punto, in considerazione delle condizioni in cui l'immobile è stato verificato.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

a) Caratteristiche della zona

La struttura industriale è posta in zona centrale del Comune di Torricella.

b) Caratteristiche intrinseche del cespite

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame, rispondono alle esigenze di carattere commerciale.

c) Stato di manutenzione

L'immobile è in cattive condizioni di manutenzione, il costo per il ripristino dei luoghi coerentemente ai valori di stima assunti di seguito, è valutato €40.000,00.

d) Le fonti di informazione.

Per poter adottare il procedimento di valutazione sopra richiamato è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i seguenti dati.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: TORRICELLA

Fascia/zona: Centrale/VIA MONTI, MENZA, MANZONI, CARDUCCI, BARI, PUGLIE, COLOMBO, M.GALIANO, ADUA, PALESTRO...

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	255	360	L	1,2	1,9	L
Negozi	NORMALE	420	610	L	2,4	3,6	L

A seguito delle indicazioni sopra richiamate, e delle ulteriori valutazioni, effettuate sulla scorta di indagini sui siti immobiliari in cui sono stati individuati alcuni immobili ipoteticamente comparabili ed opportunitamente omogeneizzati rispetto le condizioni dell'immobile da valutare, si individua una forchetta di valori compresa tra €/mq 420,00 e €/mq 610,00.

5.6.2 Valutazione del Lotto

Le dimensioni assunte rilevano dalle planimetrie agli atti e da rilievi a campione effettuati in sito.

Si è assunto il prezzo a metro quadro €/mq 550,00 per locali commerciali ipoteticamente in condizioni di manutenzione normale. Il calcolo è riferito alla superficie commerciale così determinata facendo riferimento al manuale delle quotazioni OMI.

La superficie considerata è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

tipologia	mq	coefficiente	superficie comm.
Locale	mq 167	100%	mq 167
Chiostro interno coperto	mq 5,5	50%	mq 2,75
TOTALE			mq 169,75

Per cui avremo €/mq 550,00 x mq 169,75 = €93.362,00 (valore arrotondato).

A tale valore occorre sottrarre il costo per le opere di adeguamento dell'immobile affinché possa essere considerato in condizione manutentive normali, allineate ai parametri della stima, e il costo per le spese tecniche e amministrative. Il costo complessivo è valutato €43.350,00

Il valore complessivo del locale commerciale nello stato di fatto è pertanto €50.012,00.

6. TERRENO SITO IN AGRO DI TORRICELLA (TA), C.DA “CICELLE”

Il terreno sito in agro di Torricella in C.da Cicelle individuato catastalmente al Foglio 2, p.lla 467 are 3.00, seminativo di 3, p.lla 469, are 0,77, seminativo di 3, p.lla 471, are 56.19, pascolo di 1, p.lla 473 ha 1.62.86, seminativo di 3, per complessivi ha 2.22.82.

Il terreno pertanto come dalla documentazione pervenuta risulta avere in parte destinazione agricola, in parte destinazione per parchi integrativi zona P.I.P. ed in parte nella fascia di rispetto della S.P. 128 (zona “E” del P.R.G.).

Attualmente sulla metà del complessivo terreno è installato un impianto FV di circa 540 kW, per cui il terreno risulta accatastato unitamente al suddetto impianto FV.

Per la stima del terreno, senza tenere conto della attuale presenza dell'impianto FV, facendo riferimento ai dati disponibili nei listini della Exeo e sulla scorta di informazioni raccolte anche nelle zone limitrofe, si ritiene di considerare un valore di €/mq 2,20, pertanto avremo:

Valore del terreno €/mq 2,20 x 22.282mq = €49.020.00 (val. arr.)

7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto FV è stato realizzato nell'anno 2010 sul terreno sopra richiamato e risulta accatastato al foglio 2, p.lla 467 sub1.

Caratteristiche dell'impianto:

- potenza di picco kW 539,46;
- connesso alla rete in data 30/11/2010
- ha avuto accesso al "secondo conto energia" (DM 19 febbraio 2007)
- tariffa incentivante 0,346 euro/kWh
- convenzione M05F20840307 con il Gestore dei Servizi Energetici S.p.a.
- n. 1998 moduli SUNTECH mod. STP 270 24VD da 270 Wp su strutture in acciaio zincato ancorate al terreno
- gruppo di conversione posto all'interno delle attigue cabine elettriche composto da n. 1 inverter tipo PVI CENTRAL 200 TL IT S e n. 1 inverter PVI CENTRAL – 250 TL.
- Anno conclusione convenzione novembre 2030.
- Periodo residuo anni 2.860 giorni dal 30 gennaio 2023 al 30 novembre 2030.

Assumendo quanto comunicato dalla Proprietà con mail del 24 febbraio 2022

COSTI DI GESTIONE ANNUA

Manutenzione	€ 4.500,00
Sorveglianza	€ 1.800,00
Assicurazione	€ 9.236,48
Energia elettrica + internet (2021)	€ 5.497,00 (arr.)
IMU	€14.469,00

Inoltre occorre tenere conto dei diritti di superfici in quanto la valutazione è scorporata dall'acquisto del suolo valutata €/anno 4.000,00.

Altri valori acquisiti dalla proprietà:

- Produzione 2020 kWh 427.956,40;
- Produzione 2019 kWh 420.873,600;
- Produzione 2018 kWh 275.189,20;
- Produzione 2017 kWh 501.161,20.

E' stata inoltre effettuata dallo scrivente calcolo della producibilità dell'impianto in base alle caratteristiche dello stesso in conformità alla norma UNI TR 11328-1, UNI/TS 11300-4 CEI 82-25 considerando i dati climatici del territorio e l'epoca di costruzione.

In base a tale calcolo, presupponendo la piena efficienza dell'impianto ed una corretta e costante manutenzione atta a garantire l'efficienza dello stesso nel tempo, si valuta un valore medio di produzione annuo di 480.000 kWh/anno.

Si ritiene di assumere il calcolo in base ad una vita utile dell'impianto di 8,5 anni a partire dal 1° giugno 2023 fino alla data del 30.11.2030. Si assume di calcolare il valore dell'impianto utilizzando la formula del Net Present Value (NPV), ponendo un valore di rendimento del capitale al 6%.

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{C_t}{(1+r)^t}$$

Where:

- C = Cash Flow at time t
- r = discount rate expressed as a decimal
- t = time period

A parere dello scrivente le attuali condizioni dell'impianto richiedono inoltre un intervento di manutenzione straordinaria finalizzato al ripristino delle migliori condizioni di efficienza dell'impianto per circa €25.000,00 da porre evidentemente in detrazione.

TANTO PREMESSO SI STIMA IL VALORE DELL'IMPIANTO AL 01.06.2023 PARI A €954.618,65 SENZA ACCOLLO DEL MUTUO.

8. STIMA ATTREZZATURE

Sono allegate alla presente relazione le tabelle riportanti l'elenco dei beni inventariati e oggetto di allegato fotografico.

Nelle tabelle allegate sono riportate per ciascun item i valori quotati avendo fatto riferimento ai siti di vendita on line e contattato alcuni rivenditori a mezzo mail.

Non è stato possibile provvedere alla verifica funzionale di ciascuna macchina in quanto le operazioni di sopralluogo sono state effettuate senza la presenza di operatori aziendali che avrebbero potuto consentire l'accensione dei macchinari.

Su alcuni macchinari è riportata la dicitura "Fuori Servizio". Al riguardo si prende atto di quanto contenuto nella dichiarazione allegata alla Consulenza prodotta dalla Proprietà cui si rimanda.

In virtù della suddetta dichiarazione la dicitura sopra richiamata è stata posta per segnalare, in occasione dell'ultima visita ispettiva da parte dell'Ente Accreditato del Sistema Gestione Qualità (ISO 9001 ed 2015), quei macchinari sui quali non era stata eseguita la manutenzione ordinaria stante la loro inoperatività. Pur tuttavia si attesta che i suddetti macchinari sono da considerarsi a tutti gli effetti funzionanti.

Si precisa che il valore dei beni mobili, in particolare modo gli items più tecnologicamente avanzati, è soggetto a riduzione nel tempo sia per l'obsolescenza e sia nel caso in cui non sia assicurata la regolare manutenzione programmata.

9. CONCLUSIONI

Si riporta tabella riepilogativa generale riportante il valore stimato dei beni immobili e delle attrezzature, macchine e impianti collocati nei siti industriali oggetto di sopralluogo.

A) TABELLA DI SINTESI BENI IMMOBILI	
DESCRIZIONE	VALORE
IMMOBILE OPIFICIO --- OMISSIS --- 1	1.359.545,00 €
IMMOBILE OPIFICIO --- OMISSIS --- 2	1.288.839,00 €
IMMOBILE OPIFICIO --- OMISSIS --- 3	2.125.315,00 €
LOCALE COMMERCIALE	50.012,00 €
TERRENO	49.020,00 €
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	954.618,65 €
TOTALE BENI IMMOBILI	5.827.349,65 €

B) TABELLA DI SINTESI BENI MOBILI	
MACCHINE --- OMISSIS --- 1	515.300,00 €
MACCHINE --- OMISSIS --- 2	445.700,00 €
MACCHINE --- OMISSIS --- 3	1.521.650,00 €
MACCHINE ILVA	767.500,00 €
STRUMENTI DI MISURA	8.700,00 €
ARREDI --- OMISSIS --- 2	17.375,00 €
TOTALE BENI MOBILI	3.276.225,00 €

TOTALE A + B	9.103.574,65 €
---------------------	-----------------------

Con la presente relazione che si compone di pagine 22 e dei relative allegati costituiti da:

- TABELLE STIMA DEI BENI MOBILI;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO OPIFICIO --- OMISSIS ---1;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO OPIFICIO --- OMISSIS ---2 E DEGLI ARREDI;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO OPIFICIO --- OMISSIS ---3;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO LOCALE COMMERCIALE VIA IV NOVEMBRE TORRICELLA;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO IMPIANTO FV;
- ALLEGATO FOTOGRAFICO ATTREZZATURE E STRUMENTI;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA --- OMISSIS ---1;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA --- OMISSIS ---2;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA --- OMISSIS ---3;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA LOCALE COMMERCIALE VIA IV NOV.;
- DOCUMENTAZIONE IMPIANTO FV;
- PERIZIA DI PARTE GIURATA CON I RELATIVI ALLEGATI.

lo scrivente ritiene di avere assolto al mandato affidatogli.

Taranto, 18.02.2023

In fede

Ing. Luca Iacobellis