

# **TRIBUNALE DI BARI**

## **CONCORDATO PREVENTIVO RGN. 23/2016**

**G.D. DR. FRANCESCO CAVONE**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**--- Omissis ---**

**STABILIMENTO SITO IN MODUGNO, VIA ROMA, 114/A**

**BARI, 23 MARZO 2018**

**IL PERITO ESTIMATORE  
PROF. ING. EZIO RANIERI**

**COLLABORATORE  
ING. DOMENICO MASSIMO AMMENDOLA**

---

# Relazione di Stima

--- Omissis ---

## SOMMARIO

1. <b><u>PREMESSA</u></b> .....	3
2. <b><u>OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</u></b> .....	4
3. <b><u>STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE</u></b> .....	5
➤ 3.1. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.....	5
➤ 3.2 DATI CATASTALI E TITOLO DI PROVENIENZA.....	8
➤ 3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA.....	9
➤ 3.4 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA.....	9
4. <b><u>STIMA BENI MOBILI</u></b> .....	15
➤ 4.1 STIMA MACCHINARI.....	16
➤ 4.2 MOBILI ED ARREDI.....	17
➤ 4.3 CRITERI DI STIMA APPARECCHIATURE ELETTRONICHE.....	20
➤ 4.4 CRITERI DI STIMA DEI SISTEMI PER LA MOVIMENTAZIONE INTERNA.....	20
➤ 4.5 CRITERI STIMA GIACENZE MAGAZZINO.....	20
5. <b><u>CICLO DI LAVORAZIONE</u></b> .....	22
6. <b><u>LAVORAZIONE DEL MARMO - IMPATTO AMBIENTALE</u></b> .....	23
7. <b><u>CONCLUSIONI E VALORI DI STIMA</u></b> .....	25

## **ALLEGATI**

ALLEGATO 1. VERBALE OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3. BANCA DATI QUOTAZIONI OMI

ALLEGATO 4. QUOTAZIONI AGENZIE IMMOBILIARI

ALLEGATO 5. STRALCIO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE PROGETTO  
ORIGINARIO

ALLEGATO 6. PDC E AGIBILITÀ

ALLEGATO 7. CONTRATTO FITTO RAMO D'AZIENDA

ALLEGATO 8. CONTRATTO ESTIMATORIO

ALLEGATO 9. CONTRATTO LOCAZIONE USO TRANSITORIO

ALLEGATO 10. ALLEGATO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 11. PLANIMETRIA RILEVATA ZONA UFFICI

ALLEGATO 12. FATTURE DI VENDITA MARMI SEMILAVORATI



## **1. PREMESSA**

Con provvedimento del 17 gennaio 2018, il Giudice Delegato, Dott. Francesco Cavone, nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Prof. Ing. Ezio Ranieri (*Allegato n. 1*), al fine di *stimare i beni mobili e immobili della “--- Omissis --- in liquidazione”* nel procedimento di Concordato Preventivo n. R.G. 23/2016.

L'azienda in oggetto si occupa della lavorazione di prodotti semilavorati in marmo e granito con produzione di manufatti di pregio ad uso residenziale ed industriale.

L'azienda è ubicata nella zona industriale/commerciale di Modugno (Bari), nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale A14.

Attualmente l'attività è in esercizio e sussiste un contratto relativo ad un ramo d'azienda per l'utilizzo dell'opificio e dei macchinari.

La stima in oggetto ha riguardato, dunque, previo sopralluogo presso l'azienda in oggetto, sia i beni immobili consistenti nel capannone industriale con annessi uffici, area stoccaggio, parcheggio, aree deposito che i beni mobili, riguardanti i macchinari, le attrezzature, gli arredi ed i semilavorati lapidei in magazzino.

La stima è stata effettuata a seguito di appositi sopralluoghi presso l'azienda in oggetto volti a rilevare l'estensione del capannone, degli uffici, delle aree stoccaggio e deposito e a rilevare la presenza dei beni mobili e lo stato d'uso dei macchinari per le lavorazioni ivi operate oltre alla consistenza dei prodotti semilavorati presenti in magazzino.

## 2. OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Le indagini in loco si sono svolte in due date rispettivamente il 16.02.2018 ed il 12.03.2018. Nel corso del primo sopralluogo, si è proceduto all'ispezione dell'immobile, alla presenza del sig. --- Omissis ---, amministratore della --- Omissis ---, del dr. --- Omissis --- della Società, del dr. --- Omissis ---, in rappresentanza del Dr. --- Omissis ---, e dell'avv. Tiziana Dioguardi, su delega del Prof. Vincenzo Chionna, entrambi i Professionisti Commissari Giudiziali del Concordato Preventivo in oggetto. In tale circostanza oltre a prendere visione dell'immobile, si è proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici all'interno ed all'esterno del capannone.

In occasione del sopralluogo si è provveduto a richiedere, nel Verbale (*Allegato n. 1*), alle parti tutta la documentazione tecnico – contabile necessaria alla valutazione dei beni. Nel medesimo sopralluogo, inoltre, venivano consegnati al sottoscritto copia della documentazione tecnico – progettuale inerente l'immobile. Lo scrivente ha comunque proceduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione inerente l'immobile, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari, Catasto Censuario, per l'acquisizione della opportuna documentazione (*Allegato n. 2*);
- Banca dati quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 3*).
- Agenzie immobiliari (*Allegato n. 4*);

Nel corso del successivo sopralluogo, effettuato in data 12 marzo, è stato completato il rilievo metrico-fotografico (*Allegato n. 10*), nella zona uffici e nel capannone ove sono presenti i macchinari per le lavorazioni, ed è stata effettuata la verifica delle lastre e dei semilavorati lapidei presenti in magazzino. Contestualmente alle operazioni di sopralluogo, coadiuvato per le

operazioni di rilievo metrico-fotografico e di stima dall'Ing. Domenico Massimo Ammendola, sono stati redatti appositi verbali che si allegano alla presente perizia (*Allegato n. 1*).

### **3. STIMA COMPLESSO IMMOBILIARE**

Viene qui riportata la stima dei beni immobiliari dell'azienda, previa verifica metrica delle aree e delle strutture ed accertamento della consistenza catastale.

#### **3.1 DESCRIZIONE ANALITICA**

L'immobile, in oggetto, ubicato nella zona industriale di Modugno, alla via Roma n. 114/A, è composto da un unico corpo di fabbrica costituito da una palazzina uffici di 2 piani con annesso capannone industriale per la produzione dei prodotti lapidei finiti (Foto n. 1, 2, 3) e da un'area retrostante adibita allo stoccaggio e alla movimentazione dei semilavorati lapidei allo stato grezzo, per mezzo di un carroponte largo circa 20 m. L'accesso all'area avviene attraverso un cancello carrabile prospiciente Via Roma, che una volta attraversato consente di poter raggiungere l'area parcheggio antistante l'ingresso allo stabilimento. In adiacenza all'area parcheggio è presente un'altra area adibita allo stoccaggio di materiali lapidei allo stato di semilavorati. Sul lato Est del capannone vi è un viale carrabile che costeggia il capannone stesso che consente di raggiungere la parte retrostante dove è presente l'area di stoccaggio scoperta delle scorte/materie prime lapidee, in prossimità del confine Nord dell'immobile, unitamente ad un'area di manovra limitrofa di circa 280 m<sup>2</sup>. La palazzina uffici, è costituita da un piano terra in cui è ubicata l'area espositiva ed

alcuni uffici (foto 13, 14, 15, 16), e da un primo piano dove si trovano gli uffici direzionali e una ampia zona riunioni (foto 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12). I servizi igienici, presenti in entrambi i livelli, sono ampi e rivestiti di marmi pregiati. Al primo piano, in adiacenza agli uffici direzionali, è ubicata un'unità immobiliare indipendente cui si accede dal ballatoio di smistamento in comune con gli uffici stessi. La palazzina uffici risulta essere in buone condizioni generali, dotata di finiture di pregio quali pavimenti in marmo granito in tutti gli ambienti. Attraverso una porta al piano terra è possibile accedere al capannone retrostante, dove trovano posto i macchinari per la produzione e gli spogliatoi degli operai. Si evidenzia che il capannone è dotato di un accesso per i mezzi sul lato Nord, ove si giunge attraverso il corridoio laterale esterno nonché di un'apertura sulla parete lato Est che permette l'ingresso dei semilavorati mediante movimentazione del carroponte. Sono state riscontrate delle lievi

difformità rispetto alla planimetria catastale, al piano primo della palazzina uffici, e nella fattispecie caratterizzate dalla mancanza di un tramezzo all'interno della sala riunione, e dallo spostamento di alcuni tramezzi dei bagni del primo piano. Nelle immagini seguenti è possibile rilevare il confronto tra la planimetria catastale e la configurazione rilevata (*Allegato 11*).

Tale disallineamento non incide sull'estensione complessiva rilevata dell'immobile e quindi sulla quantificazione della stima.



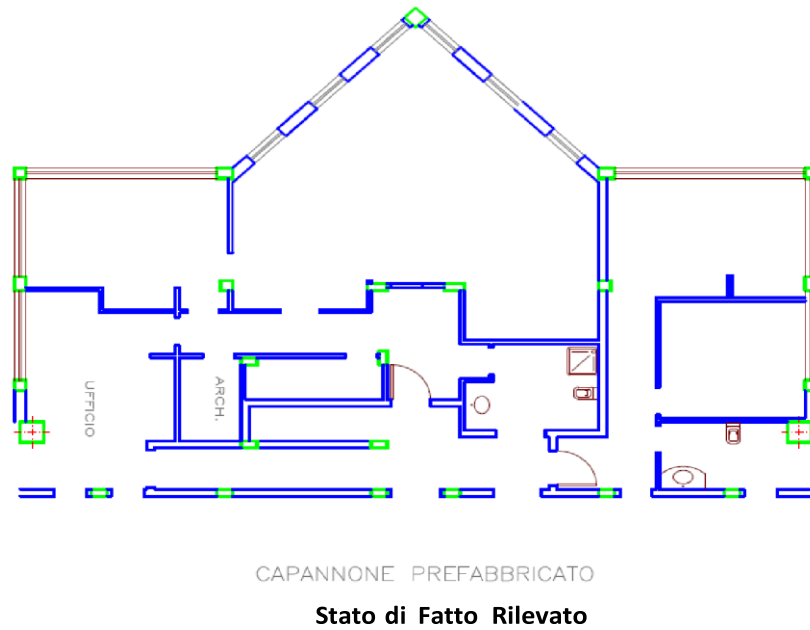
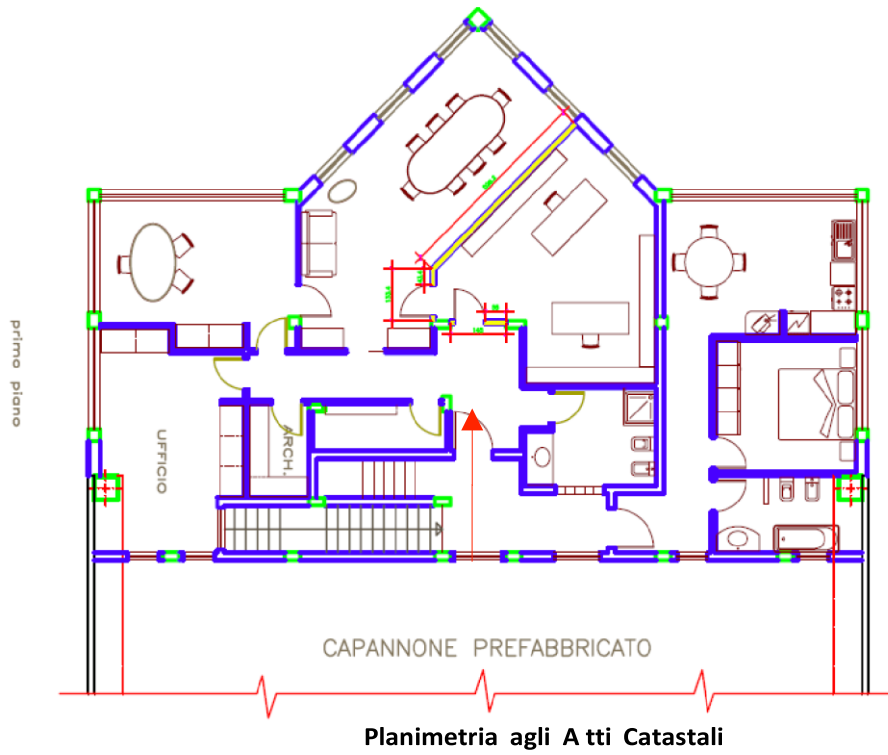


Figura n.1 - Confronto tra la planimetria catastale e quella rilevata (Allegato 11)

### 3.2 DATI CATASTALI - TITOLI DI PROVENIENZA

L'immobile identificato al **foglio 23 del Comune di Modugno (Ba), particella 95**

**subb. 2 -3** risulta intestato a --- Omissis --- con sede in via Roma 114/A, è stato edificato dal sig. --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, sulla particella 95 fg.23 del Comune di Modugno (Ba). L'area sulla quale insiste il capannone è pervenuta al sig. --- Omissis --- per mezzo di Atto Pubblico del 30.10.1989, rep. n.54993 rogante Notar Caggianelli, registrato a Bari il 17.11.1989 n. 18227/1989 (Allegato 2).

Alla data del sopralluogo l'opificio i beni mobili risultavano utilizzati dalla società --- Omissis --- in forza di un contratto di affitto di ramo d'Azienda (*Allegato 7*) dell'11 maggio 2016, con durata di 6 anni, costituito, nello specifico, da **cespiti consistenti** nei beni materiali, impianti, attrezzature e macchinari e **beni strumentali** consistenti in beni mobili ed apparecchiature elettroniche. E' poi incluso l'opificio e, sia il piazzale antistante che la porzione retrostante, il pian terreno della palazzina uffici e porzione del piano primo della palazzina uffici. L'unità immobiliare posta al piano 1°, interno 1, composta di n.2 vani oltre cucina e servizi, risultava occupata all'Atto del sopralluogo (foto n.4).

Agli Atti risulta (*Allegato n.9*) la sussistenza di un contratto di fitto, con cui la --- Omissis --- concedeva in locazione, con contratto del 2 maggio 2015, al sig. --- Omissis ---, la suddetta unità immobiliare per uso abitativo per una durata di 18 mesi a partire dal 1 maggio 2016 e con scadenza al 30 ottobre 2017.

### 3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui trattasi, si trova in Zona tipizzata dal Vigente P.R.G. del Comune di Modugno (Ba), come Area regolata dal Piano A.S.I., "aree produttive" con viabilità e servizi funzionali, catastalmente al fg. 23 del Comune di Modugno p.lla 95 subalterni 2 - 3, composto da palazzina uffici con annesso capannone industriale e area scoperta adibita a parcheggio, verde e stoccaggio merci, è stato edificato, a seguito di C.E. in sanatoria n. 449 del 26/02/2001, C.E. n.191 del 31/12/2001, e Permesso di Costruire in Variante n. 9 del 24.01.2006 rilasciato alla ditta --- Omissis --- del sig. --- Omissis ---, in qualità di Amministratore Unico (*Allegato n. 6*).

In data 15.05.2007 il Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica rilasciava, Autorizzazione di Agibilità per l'immobile.

### 3.4 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILE

Per quanto riguarda la metodologia di stima dei beni, si procederà adottando il **criterio di stima comparativo** che consiste nel raffrontare i beni da stimare ad un campionario di beni analoghi di valore noto. Trattasi infatti di un metodo di stima basato sulla comparazione diretta, comparazione fra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quelle di altri immobili, confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe) e dei quali si conosca il valore di mercato. Pertanto, per la stima degli immobili di cui trattasi, considerate le caratteristiche degli immobili, così come verificate in sede di sopralluogo e attraverso la documentazione reperita, si terrà conto dei valori accertati attraverso:

- ❖ Indagini di mercato immobiliare per la zona industriale di Modugno;
- ❖ "Listino dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"

(OMI), aggiornato al primo semestre del 2017;

Le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nelle zone di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento. E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (produttiva), la composizione e disposizione degli ambienti, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà degli immobili ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, vicinanza al casello autostradale, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Nella tabella 1 sono riportate **le consistenze delle superfici lorde di ciascuna area dello stabilimento**, desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati allegati alle Concessioni edilizie, così come verificate in sede di sopralluogo.

Quindi, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, è stata determinata la superficie commerciale alla quale applicare il valore di mercato unitario, tenendo conto della superficie coperta e scoperta.

Tabella 1 Estensioni lorde di ciascuna area dello stabilimento in m<sup>2</sup>

Immobile		Superficie lorde m <sup>2</sup>
Uffici - Esposizione	Piano Terra/esposizione	215
Uffici - Direzione	Piano Primo	215
Capannone	Area interna di lavorazione	989
Movimentazione merci carroponte - stoccaggio	Area esterna posteriore	630
Stoccaggio anteriore e parcheggi	Area esterna anteriore	960
Stoccaggio posteriore e area manovra	Area esterna posteriore	280
Viabilità di collegamento	Corridoio Laterale	700

Nel caso in esame è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato del capannone, composto da zona produttiva e zona uffici, attraverso i dati forniti:

- dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre 2017 secondo cui per la zona suburbana codice E3 - Suburbana/INDUSTRIALE- Vic. Macchia Lampone, microzona n. 3 (*Allegato n. 3*) per la destinazione produttiva si hanno valori distinti per capannoni e laboratori come di seguito riportati;

**Tabella 2 Valore OMI attribuibile al Capannone industriale**

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	355	510	L	1,7	2,6	L
Capannoni tipici	NORMALE	400	550	L	1,8	2,4	N

- dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per quanto concerne gli uffici annessi le quotazioni sono nel range: 700 €/m<sup>2</sup> - 900 €/m<sup>2</sup>.

**Tabella 3 – Valore OMI attribuibile agli Uffici**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	770	1100	L	3,8	5,6	L

- dalle Agenzie Immobiliari ove gli immobili a carattere industriale in vendita nella z.i. di Bari - Modugno hanno valori di mercato unitari compresi tra un minimo di €/m<sup>2</sup> 450 ed un massimo di €/m<sup>2</sup> 600, inclusivi delle superfici destinate ad uffici e magazzini (*Allegato n.4*).

In dettaglio il valore al m<sup>2</sup> per il solo capannone industriale è compreso tra 400 €/m<sup>2</sup> e 500 €/m<sup>2</sup>.

In considerazione dello stato generale di conservazione e dell'elevato grado di

finitura degli uffici si pu equiparare il valore intrinseco dell'ufficio a quello tipico degli **uffici di tipo commerciale**, per la zona in esame, per cui la valutazione di questi ultimi è stata effettuata adottando la media dei valori riportati nella tabella 3, relativa ad uffici commerciali, e pari quindi a  $770 + 1100 / 2 = 935 \text{ € /m}^2$

Per quanto concerne il solo capannone in considerazione del buono stato di conservazione si è adottato il valore più alto dell'OMI, pari a  $510 \text{ €/m}^2$ , che è in linea con le migliori proposte commerciali rilevate dagli operatori per **capannoni industriali** dalle caratteristiche simili.

Per la stima del capannone si è considerato, poi, un **coefficiente intrinseco incrementale del 20%** dovuto, come argomentato al paragrafo relativo al ciclo di lavorazione, dovuto alla **produzione di pregio operata**, condotta anche all'attualità, con caratteristiche che possono rendere l'attività in oggetto particolarmente appetibile per produzioni di alto pregio di marmi e graniti.

Si è altresì considerato un **coefficiente intrinseco riduttivo del 10%** in considerazione delle **problematiche relative alla gestione ambientale delle specifiche lavorazioni adottate**, come descritto nel relativo successivo paragrafo, intervenute con l'entrata in vigore delle successive norme ambientali, il Testo Unico Ambientale in particolare. Ci ha comportato, dunque, una stima del capannone industriale pari a  $550 \text{ €/m}^2$ .

**L'area scoperta di pertinenza** della struttura adibita alla movimentazione stoccaggio delle merci è pari a  $630 \text{ m}^2$ , attrezzata con pilastri e cavi per scorrimento carroponete, mentre le restanti porzioni: aree esterne stoccaggio anteriori e posteriori, parcheggi e viabilità hanno estensione pari complessivamente a circa  $1.940 \text{ m}^2$ . Per tali aree scoperte pertinentziali i limiti minimo e massimo entro i quali oscillano i valori di mercato sono  $50 \text{ €/m}^2$  e  $150 \text{ €/m}^2$  per le aree di pertinenza di fabbricati a destinazione industriale e

commerciale. Nel caso in esame, si è ritenuto opportuno assegnare un valore di **150 €/m<sup>2</sup>** per la zona adibita alla movimentazione-stoccaggio merci e di **100 €/m<sup>2</sup>** per la restante parte.

In conclusione nella tabella 4 si riportano i valori determinati in €/m<sup>2</sup>, ai quali si è giunti considerando anche i seguenti aspetti:

- ubicazione e punti di appetibilità commerciale dello stesso
- caratteri tecnologici
- coefficiente di età/manutenzione
- grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente)

Pertanto il valore in €/m<sup>2</sup> dei beni oggetto di stima è schematizzato per porzione dell'immobile nella Tabella 4 come segue:

*Tabella 4 Valori in € al m<sup>2</sup> di ciascuna area dello stabilimento*

Immobile		Valore di stima €/m <sup>2</sup>
<b>Uffici</b>	Piano Terra/esposizione	935
Uffici - Direzione	Piano Primo	935
Capannone	Area interna di lavorazione	550
Movimentazione merci carroponte - stoccaggio	Area esterna posteriore	150
Stoccaggio anteriore e parcheggi	Area esterna anteriore	100
Stoccaggio posteriore e area manovra	Area esterna	100
Viabilità di collegamento	Corridoio Laterale	100

In tabella 5 sono poi riportati i valori stimati per ciascuna area dello stabilimento.

*Tabella 5 Valori di stima in € per ciascuna area dello stabilimento*

Immobile		Valore di stima €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Valore stimato €
<b>Uffici</b>	Piano Terra/esposizione	935	215	201.025
Uffici - Direzione	Piano Primo	935	215	201.025



		RELAZIONE	DI	STIMA
Capannone	Area interna di lavorazione	550	989	543.950
Movimentazione merci carroponte - stoccaggio	Area esterna posteriore	150	630	94.500
Stoccaggio	Area esterna anteriore	100	960	96.000
Parcheggio	Area esterna posteriore	100	280	28.000
Viabilità di collegamento	Corridoio Laterale	100	700	70.000
<b>Totale beni immobili: € 1.234.500</b>				

#### **4. STIMA BENI MOBILI**

Come già menzionato, la --- Omissis --- in liquidazione, si è occupata principalmente della progettazione e lavorazione di manufatti e arredamenti in marmo. **L'attività produttiva** consiste nell'utilizzo di macchine utensili per la lavorazione della materia prima, costituita da lastre grezze in marmo e granito di diverse qualità e proveniente da ogni parte del globo, successivamente assemblate al fine di realizzare arredamenti e manufatti in marmo sulla base delle richieste dei clienti. Per svolgere quest'attività la Società dispone di diversi macchinari per *tagliare, lucidare, eseguire la bocciardatura, sabbare, levigare* e le altre operazioni del ciclo lavorativo. Alcuni dei macchinari sono del **tipo tradizionale** ed altri a **controllo numerico**, governate da operai aventi diversi livelli di specializzazione. Le stime dei macchinari sono state effettuate individuando il presunto valore di mercato sulla base degli elenchi forniti e dal controllo effettuato (Tabella 6).

In linea generale, l'analisi valutativa è il risultato di indagini condotte sull'epoca di fabbricazione, sul tasso di obsolescenza tecnica ed economica che annualmente ha inciso sul relativo valore, sulla funzionalità del bene ovvero la sua capacità di assolvere alla funzione per cui è preposta.

I prezzi mediamente applicati sui mercati dell'usato, sono stati poi modificati in base a deprezzamenti che tengono conto della vetustà, dell'obsolescenza, dello stato di manutenzione e della vita residua di utilizzazione, nonché della loro richiesta sul mercato. La valutazione di taluni macchinari ed attrezzature è stata effettuata tenendo in considerazione anche i costi di ripristino alla funzionalità necessari alla loro rimessa in uso.

I singoli beni oggetto di valutazione sono stati raggruppati in **categorie omogenee** secondo la precipua funzionalità produttiva. Nella fattispecie: Macchine utensili per la lavorazione, mobili ed arredi ufficio, apparecchiature elettroniche ed infine magazzino materie prime-semilavorati. Nel paragrafo successivo verranno pertanto riportate le tabelle di sintesi rappresentative delle singole categorie riportanti una descrizione sommaria del bene ed i relativi valori ad esso associati, afferenti il **valore di mercato**.

#### 4.1 STIMA MACCHINE UTENSILI

Le macchine utensili sono state valutate considerando lo stato di manutenzione, la vita residua di utilizzazione e loro efficienza operativa tenendo altresì conto dei costi necessari al ripristino della funzionalità degli stessi e dopo ricerche presso operatori specializzati del settore (*Over Machining Centre, Rupac, Polimacchine*). All'uopo si allega relativa tabella riepilogativa dei singoli cespiti e della relativa stima (Tabella 6).

*Tabella 6: Elenco macchinari e relativa stima in €*

Rif. Voce Inventario	DESCRIZIONE	Q.tà	Marca/Modello	Anno di costruzione	Stima
1	Impianto di depurazione	1	Tecnoidea	-	€ 3.200,00
2	Lucidatrice a Nastro	1	Cemar 664/02	-	€ 23.000,00
4	n.1 Gruppo Aria compressa (n.2 compressori- n.2 serbatoi)	1	Worthington Woo/007299	-	€ 1.200,00
5	n.1 Impianto di ventilazione (Chiller + Fancoil)	1	Galletti /MCA 021 HS	-	€ 2.300,00
6	Segatrice a Ponte	1	Lexta 36 / 1918	-	€ 15.000,00
7	Generatore di corrente	1	Cotiemme/CA 240	-	€ 20,00
8	Carotatrice	1	CAVALLO/05	-	€ 100,00
9	Intarsina	1	CAVALLO/000142	-	€ 100,00
10	DEPURATORI POLVERI	2	ITALMARMi srl/AIR 3	-	€ 2.100,00
11	Macchina C.N.C HELIOS	1	ZEUS 3300 PLUS/419004	-	€ 34.000,00
12	Segatrice a ponte	1	GMM TECNA/432	-	€ 20.000,00
13	Laser Puntamenti per segatrice	1	30 ORT	-	€ 500,00
14	Rotobocciardatrice	1	TRED/VOR 4-15	-	€ 300,00
15	Lucidacoste Verticale	1	MARMOMECCANICA LCD/7155	-	€ 10.000,00
16	Cassone in Ferro	1	AURORA	-	€ 100,00
17	Struttura in Ferro Portalastre	1	PATELLA	-	€ 200,00
18	Contenitori in Ferro	2	PATELLA (dim.150x60x70)	-	€ 50,00
19	Contenitore in Ferro	1	PATELLA 4R/dim. 150X57X47	-	€ 50,00
20	Struttura in Ferro Portalastre	1	CMC CAPUTO	-	€ 100,00
21	Lucidatrice a Braccio	1	BISSO MB 2/2 925	-	€ 800,00
22	Fresa a carrello	1	ZATTONI HYDRA/2M58PBA	-	€ 2.500,00
23	Lucidacoste Verticale	1	MARMOMECCANICA LCV711M/4176	-	€ 12.000,00
24	Sabbiatrice con Aspiratore	1	ARESTUDIO mod SILOS	-	€ 500,00

#### 4.2 STIMA MOBILI UFFICIO

La valutazione della categoria è stata condotta tenendo conto dello stato di conservazione, nonché considerando gli oneri di smontaggio e trasporto, all'uopo

si riportano le Tabelle 7 – 8 - 9 – 10 con i valori riepilogativi di stima espressi in € relative al mobilio diviso per stanze.

*Tabella 7: Elenco Mobili Sala Riunioni. Valori di stima in €.*

<b>SALA RIUNIONI</b>		
<b>Q.TA'</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE STORICO</b>
2	Armadio a 2 Ante col. Legno dim. 200 x 90	100
1	Armadio a 2 Ante col. Legno dim. 170 x 90	100
1	Armadio a 4 ante colore grigio dim. 235 x 180	200
1	Armadio a 6 ante col. Grigio di. 306 x 270	250
1	Tavolo riunioni col. Legno dim. 240 x 120	250
1	Tavolino basso in marmo e metallo dim. 140 x 70	200
2	Poltrone in pelle nera	120
17	Sedie in pelle marrone	200
1	Tavolo con piano in vetro dim. 140 x 80	100

*Tabella 8: Elenco Mobili Stanza n.1 Il p. Valori di stima in €.*

<b>STANZA N. 1</b>		
<b>Q.TA'</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>STIMA</b>
1	Armadio a 3 Ante col. Legno dim. 135 x 197	200
1	Armadio a 5 Ante col. Legno dim. 225 x 197	300
1	Libreria color legno dim. 114 x 167	150
1	Mobile basso a 2 ante col. Legno dim. 90 x 73	80
1	Mobile basso a 3 ante col. Bianco dim. 124 x 80	100
1	Mobiletto a giorno col. Metallo dim. 65 x 46	40
1	Scrivania angolare col. Legno dim. 160 x 180	100
1	Sedia da ufficio	15
1	Cassettiera colore Metallo	60

*Tabella 9: Elenco Mobili Stanza N.2 Il p. Valori di stima in €.*

STANZA N. 2		
Q.TA'	DESCRIZIONE	STIMA
1	Armadio a 4 Ante col. Radica + Vetro dim. 181 x 200	500
2	Mobile basso 2 Ante col. Radica dim. 98 x 47	100
1	Mobiletto a giorno col. Metallo dim.90 x 35	100
1	Scrivania col Radica dim. 200 x 90	500
3	Poltrone Ufficio in pelle nera	250
1	Cassettiera in col. Radica dim. 46x 53	100

*Tabella 10: Elenco Mobili Piano T. Valori di stima in €.*

PIANO TERRA		
Q.TA'	DESCRIZIONE	STIMA
2	Scrivania angolare col. Legno dim. 160 x 180	100
1	Armadio 6 ante col. Grigio dim. 150 x 200	200
1	Mobile basso 2 ante col. Legno dim. 120 x 72	50
2	Cassettiere bianche	50
1	Libreria col. Bianco dim. 150 x 80	60
2	Scrivanie col. Bianco dim. 160 x 82	200
3	Sedie scrivania	60
1	Poltrona ufficio in pelle nera	60
4	Sedie nere	30
1	Scrivania porta stampante col. Bianco dim. 120 x 52	100
1	Libreria col. Bianco dim. 105 x 190	50
1	Espositore per marmi (Antolini) con lettore	50
1	Espositore per mosaici a libro (Evit)	50

#### 4.3 CRITERI DI STIMA APPARECCHIATURE ELETTRONICHE

La valutazione della categoria è stata condotta tenendo conto dello stato di conservazione, nonché considerando gli oneri di smontaggio e trasporto

(Tabella 11).

*Tabella 11: Elenco dei beni apparecchiature elettroniche e relativa stima in €*

APPARECCHIATURE ELETTRONICHE		
Q.TA'	DESCRIZIONE	STIMA
1	Computer Intel Core II QUAD CPU - ACER	100
1	Computer Pentium 4 CPU 320 GH - PACKARD BELL	100
1	Computer Pentium dual core CPU E 5200 - BENQ	100
1	Fotocopiatrice Aficio 171 - RICOH	250
1	Fotocopiatrice Aficio MP 2000 - RICOH	450

#### 4.4 CRITERI DI STIMA DEI SISTEMI PER LA MOVIMENTAZIONE

##### INTERNA

La categoria è costituita da n. 1 carro ponte elevatore ed una gru del tipo a bandiera (portata 1500 Kg) la cui stima è stata effettuata conducendo opportune indagini sul mercato dell'usato (*Supralift, polimacchine*) tenendo conto dello stato di efficienza e di conservazione (Tabella 12).

*Tabella 12: Elenco mezzi di trasporto interni . Valori di stima in €.*

Rif. Voce Inventario	DESCRIZIONE	Q.tà	Marca/Modello	Anno di costruzione	Stima
-	Carro ponte Bitrave 6,3 Ton	1	Off.na Di Perna	2003	€ 15.000,00
3	Gru a bandiera	1	Elephant 500 Kg /10634)	1995	€ 1.800,00

#### 4.5 CRITERI DI STIMA GIACENZE DI MAGAZZINO

La valutazione di tale categoria è stata condotta tenendo conto che si tratta di merce non deperibile, allo stato grezzo e costituita da lastre in marmo, di varie

dimensioni che attraverso il ciclo di lavorazione vengono opportunamente trasformate in funzione del manufatto da realizzare. Si evidenzia che è stata riscontrata la presenza sia di materiali particolare pregio (marmi di Carrara) che altri meno pregiati destinati ad utilizzi più comuni. Per l'individuazione dei singoli cespiti e per la valutazione si è tenuto conto dell'elenco inserito all'interno del contratto estimatorio stipulato dalla --- Omissis --- con la --- Omissis --- (*Allegato n.8*), il valore di tale elenco ammonta ad €. 354.679,98, alla data della stipula del contratto estimatorio ovvero 20 Maggio 2016. Dalla lettura di tale documento emerge che la --- Omissis ---, si impegnava ad acquistare alla bisogna le giacenze di magazzino consegnate ed accettate, ed a pagarne il prezzo alla --- Omissis ---, oltre iva come per legge, nell'arco di tutta la durata dell'allegato contratto di affitto del ramo di azienda, e comunque entro e non oltre il termine conclusivo dello stesso, concordato dalle parti l'11.5.2022 rinnovabile per ulteriore 6 anni. Il prezzo delle merci costituenti il magazzino e le giacenze è quantificato nell'elenco allegato al contratto estimatorio per ciascuna singola qualità di marmo. La suddetta stima tiene conto del prezzo originario in fattura delle singole merci come pagato dalla --- Omissis ---, e comunque risulta essere il prezzo corrente sul mercato. Si evidenzia che le giacenze di magazzino, non sono oggetto del contratto di affitto di ramo d'Azienda.

Sono state effettuate verifiche sulla consistenza del magazzino durante i sopralluoghi eseguiti, accertando una sostanziale rispondenza con gli elenchi forniti degli inventari del materiale in deposito relativi al 30.12.2016 ed al 16.02.2018. **Il valori in €/mq dei materiali semilavorati ivi riportati si ritengono congrui.** Sono state confermate le quantità riportate sotto le voci marmi vari e ritagli policromi attraverso la valutazione volumetrica dei marmi accatastati, effettuata durante i sopralluoghi, applicando una densità media del

mamo pari a 2.800 Kg/m<sup>3</sup>. Si evidenzia che alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, le giacenze nel magazzino si erano assottigliate, rispetto al 30.12.2016, in virtù delle vendite effettuate durante gli anni 2016, 2017 e l'inizio del 2018 alla --- Omissis ---, come meglio dettagliato nelle fatture fornite dalla Società --- Omissis --- in liquidazione (*Allegato 12*) per un totale di € 26.537,24 + iva. Rispetto all'inventario del 16.2.2018 risulta la vendita dei marmi relativa a 4,29 mq di alabastro egiziano, 11,81 mq di oronegro; 4,9 mq di rosalia, 3,84 mq di silestone bianco; 2,34 mq di arcé e 4,34 mq di colombo come dettagliato nella fattura n. 3 del 28.2.18 per un importo di € 2.844,99+iva.

Alla luce di ciò l'importo complessivo delle merci presenti alla data del sopralluogo era pari ad **€. 325.684,76**.

#### **5. CICLO DI LAVORAZIONE**

Il marmo è una roccia calcarea che, per effetto di variazioni termiche, assume una struttura cristallina. Il granito è una roccia eruttiva di tipo intrusivo con un elevato contenuto di silice, e con presenza di feldspati alcalini. L'attività dell'azienda in esame consiste nella lavorazione di marmi, graniti e materiali lapidei per la produzione di prodotti finiti destinati all'impiego residenziale e/o industriale. Il ciclo di lavorazione è costituito da fasi successive che prevedono l'utilizzo di macchinari specifici. Il taglio di strisce di granito e marmo avviene per mezzo di segatrici con dischi diamantati. Segue la lucidatura operata allo scopo di ottenere superfici lucide e speculari. Se si desidera conferire un aspetto particolare, ruvido o pigmentato ad esempio, si può ricorrere invece ad operazioni quali la "fiammatura", la "bocciardatura", la "sabbatura". L'azienda in questione ha la possibilità di eseguire tali lavorazioni particolari ed accurate come testimoniato da diversi manufatti di ottima fattura e particolare pregio rilevati in



deposito durante i sopralluoghi. Le produzioni più frequenti consistono nella realizzazione di pavimenti, scale, ornie, e rivestimenti più o meno complessi ed elaborati. Vengono realizzati poi mosaici, lampade, e complementi d'arredo in genere. La stuccatura; e la resinatura sono operazioni poi che si compiono per riparare imperfezioni superficiali più o meno estese.

#### **6. LAVORAZIONE DEL MARMO – IMPATTO AMBIENTALE**

Dall'attività di lavorazione possono derivare considerevoli quantità di rifiuti riconducibili a due tipologie principali: gli sfridi ed i fanghi derivanti dalle acque di processo. Gli sfridi di materiale lapideo sono prodotti principalmente dalle operazioni di taglio delle lastre e vengono in genere riutilizzati per composizioni varie. Ma le quantità non riutilizzate vengono generalmente temporaneamente depositate prima essere avviate allo smaltimento in discarica controllata per inerti, o per essere avviate al recupero in edilizia quale materiale inerte per conglomerati o pavimentazioni.

I fanghi di lavorazione vengono prodotti in quanto i macchinari che realizzano il ciclo produttivo operano asportazioni di materiale in presenza d'acqua. Molte lavorazioni, infatti, avvengono ad umido, in quanto occorre sottoporre la zona di taglio ad un getto continuo di acqua per il raffreddamento dell'utensile e la rimozione della polvere prodotta.

Per diminuire l'impatto ambientale connesso allo scarico di acque inquinate, e nello stesso ridurre il consumo idrico, l'azienda si è dotata di un sistema di trattamento e ricircolo delle acque di lavorazione mediante decantazione, raffigurato nell'apposito allegato fotografico (Fotografia n.17).

I fanghi possono contenere tracce di metalli pesanti provenienti dagli utensili e dalla graniglia abrasiva consumata nel caso del taglio di blocchi di granito.

Possano inoltre, contenere residui di solventi, quali lo stirene, derivanti dalle operazioni di stuccatura/resinatura. Si stima che nel complesso la quota di materiale lapideo che si trasforma in rifiuti polverulenti arrivi ad essere fino al 25% del peso dei blocchi grezzi; ci fa intuire le dimensioni del problema del corretto smaltimento di tali scarti di lavorazione.

Di tali importanti aspetti ambientali occorre tener presente anche per le conseguenti spese gestionali connesse ai potenziali oneri di smaltimento.

Altresì per le emissioni in atmosfera di polveri e sostanze organiche volatili. L'azienda dispone di due depolveratori (--- Omissis ---), opportunamente riportati nell'allegato fotografico (fotografia n.23). Le lavorazioni che maggiormente producono polveri sono quelle realizzate a secco e sono principalmente le operazioni manuali di finitura. Polveri di granulometria maggiore possono essere prodotte anche nelle operazioni di fiammatura e sabbiatura; in tali casi le polveri sono asportate o con il lavaggio dei materiali nel primo caso, o con sistemi di abbattimento e recupero della sabbia abrasiva nel secondo.

Qualora presenti sostanze organiche volatili, lo stirene, ad esempio, precedentemente menzionato, occorre predisporre appositi sistemi di abbattimento con catalizzatori o sistemi acidificanti.

Occorre, dunque, tener presente tutti tali aspetti menzionati per una corretta gestione ambientale delle lavorazioni specifiche e per i conseguenti oneri gestionali che ne possono derivare.

**7. CONCLUSIONI E VALORI DI STIMA**

Alla luce di quanto esposto possiamo dunque ricondurre la stima dei beni mobili ed immobili della “--- Omissis --- in liquidazione” alle seguenti voci:

**Beni immobili; Capannone industriale ed Uffici: € 1.234.500**

Piano Terra € 201.025

Piano Primo € 201.025

Area Capannone € 543.950

Zona Stoccaggi carroponte € 94.500

Parcheggi/Corridoio/Deposito € 194.000

**Beni mobili: € 476.779,76**

Macchine utensili: € 128.120

Mezzi per movimentazione interna € 16.800

Mobili ed arredi Uffici € 5.175

Apparecchiature elettroniche: € 1.000

Semilavorati in magazzino: € 325.684,76

**Totale di Stima Beni Mobili ed Immobili: € 1.711.279,76**

Bari, 23 marzo 2018

Il perito estimatore

**Prof. Ing. Ezio Ranieri**

