



Prof. Ing. Angelo Gentile

Piazza Umberto, 54-70121 BARI-0809188592

C.F. GNT NGL 57C11 A662D – P.IVA 05839990727

agentile.ing@alice.it - angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it

VALUTAZIONE DELLA CHIMICA D'AGOSTINO SPA QUALE INDUSTRIA OPERANTE ED IN LIQUIDAZIONE

- O -

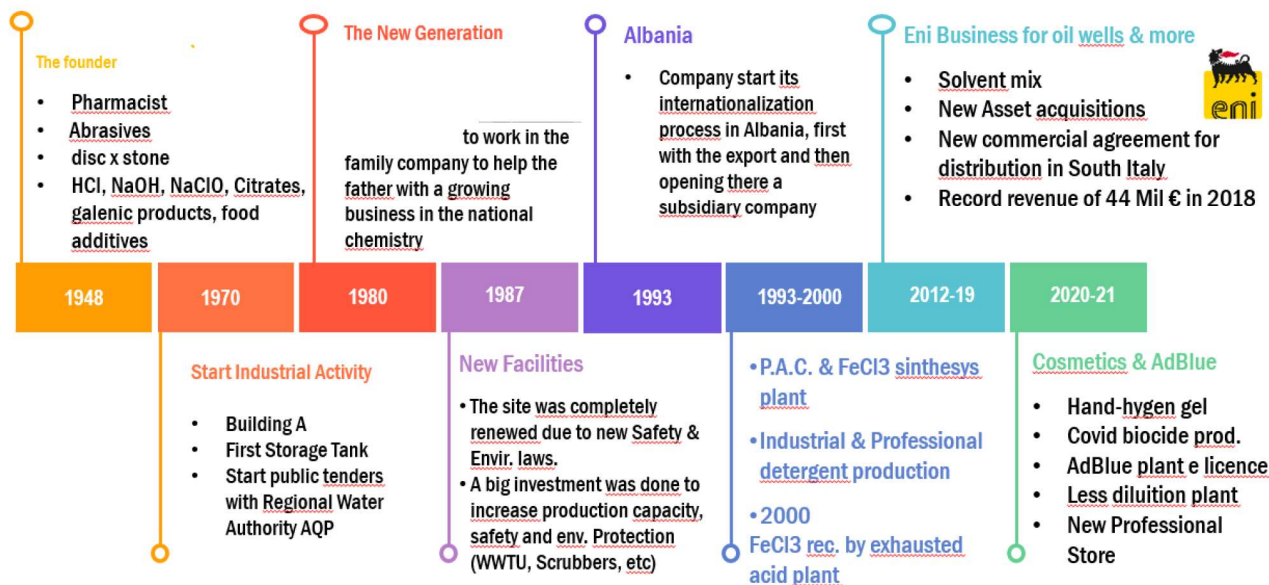
STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI

Il sottoscritto Prof. Ing. **Angelo GENTILE**, Professore Ordinario di *Meccanica Applicata alle Macchine* presso il *Politecnico di Bari*, nato a Bari il 11.03.1957, C.F. GNT NGL 57C11 A662D, e con studio alla Piazza Umberto n. 54 – 70121 BARI, Email: agentile.ing@alice.it, PEC: angelo.gentile3258@pec.ordingbari.it, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3258, giusto incarico ricevuto dal Dott. Egizio De Tullio, Legale Rappresentante della Chimica D'Agostino SpA, ha proceduto a stimare il valore corrente di mercato dei beni mobili ed immobili della predetta Società sia come industria operante che in liquidazione.

1) Premessa

Lo stabilimento della società CHIMICA D'AGOSTINO SpA è ubicato in BARI – 70132, alla Via Guglielmo Murari, 3 a cavallo tra la Zona Industriale della città di Bari e quella del comune di Modugno.

La società fondata nell'immediato dopo guerra dal Dott. F.sco D'Agostino ha svolto un ruolo significativo per l'industria chimica italiana conquistando non solo il mercato italiano ma anche internazionale.



La società Chimica D'Agostino SpA è attiva prevalentemente nel campo della produzione, commercializzazione e distribuzione di prodotti chimici destinati all'industria nei più svariati settori merceologici.

L'opificio industriale è forte delle attività logistiche (stoccaggio, movimentazione, ricevimento e spedizione) e di analisi/trasformazione/lavorazione/miscelazione dei prodotti successivamente commercializzati.



In affiancamento dell'attività di commercializzazione e deposito, la società ha attivo anche di un impianto di produzione di Policloruro di Alluminio, di Cloruro Ferrico e Solfato di Alluminio e produzione di AdBlue.

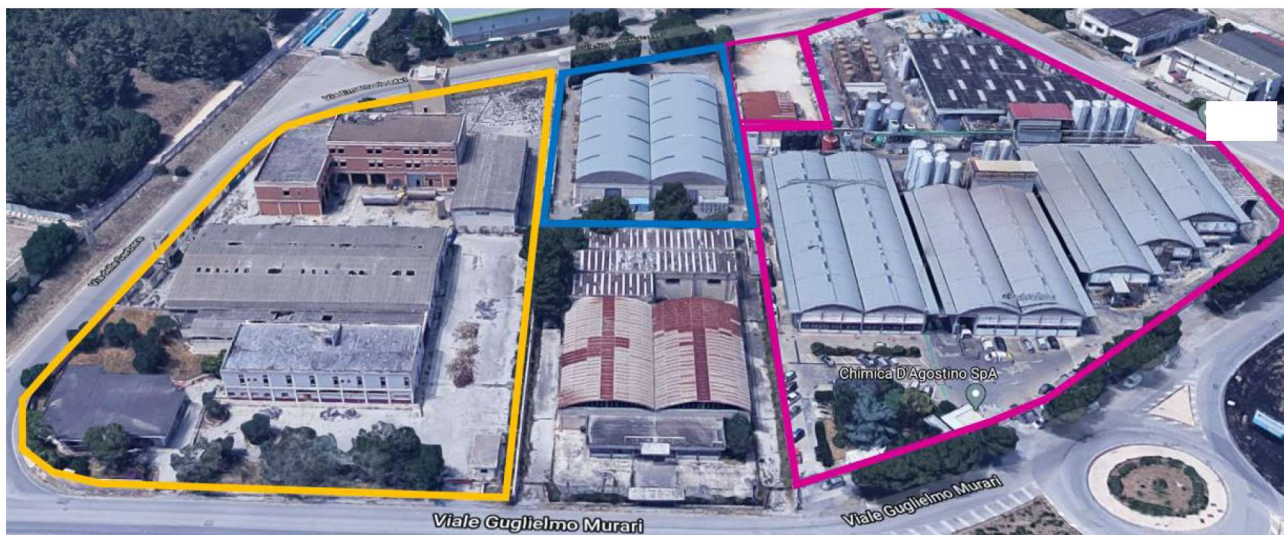
L'azienda rientra infine nella categoria delle società autorizzate alla "Gestione dei rifiuti" ed in particolare è autorizzata come *"Impianto per l'eliminazione o il recupero di rifiuti pericolosi"*. In definitiva tale attività consiste nel recupero di cloruro ferrico da un rifiuto pericoloso con codice CER 110105.

Le principali attività svolte nello stabilimento e gli impianti produttivi presenti, possono così essere sintetizzati:

- Accettazione e scarico materie prime in fase liquida mediante autobotti, cisternette, fusti.
- Accettazione e scarico materie prime in fase solida mediante autocarri.
- Produzione di Policloruro di Alluminio (PAC).
- Produzione di Solfato di Alluminio.
- Recupero acidi di decapaggio per la produzione di Cloruro Ferrico.
- Produzione di Cloruro Ferrico.
- Stoccaggio sostanze prodotte in stabilimento (Policloruro di Alluminio, Cloruro Ferrico e Solfato di Alluminio).
- Miscelazione di prodotti liquidi e in polvere.
- Stoccaggio materie prime, reagenti e/o sostanze commercializzate.
- Carico e consegna prodotti.
- Altre fasi correlate con la commercializzazione di prodotti chimici (gestione amministrativa, oneri finanziari, fiscali, etc.).

Le fasi delle attività svolte all'interno dell'azienda che comportano la manipolazione delle sostanze pericolose sono connesse alla diluizione, alla movimentazione (quindi attività di carico e scarico), confezionamento e stoccaggio.

Le attività di produzione di P.A.C., cloruro ferrico e solfato di alluminio non sono caratterizzate dalla gestione di sostanze classificate come pericolose secondo l'Allegato I del D.Lgs. 105/2015.



In particolare la zona di produzione copre un'area di circa 16.700 m² (linea rossa nell'immagine) ed il suolo di pertinenza è confinato tra via Guglielmo Murari (prolungamento di viale Guglielmo Lindemann), via Pionieri del Commercio Barese e via Emanuele Melisurgo.

In posizione attigua all'area di produzione è ubicato un ulteriore immobile di 1900 m² su un suolo di superficie di circa 4200 m², detto "STORE" (delineato in azzurro) dove vengono stoccati i prodotti finiti destinati alla commercializzazione.



Affiancato a quest'ultimo (marcato in giallo) è nella disponibilità un 'ulteriore area di circa 12.000 m², per futuri possibili ampliamenti e l'area Loading di 1400 m² (P.I.a 335) attualmente non utilizzate.



2) Beni Immobili della Chimica D'Agostino SpA

Compressivamente la Chimica D'Agostino SpA, iscritta alla Camera di Commercio IAA di Bari al n. 00824000723 (Vedasi Visura Camerale in **Allegato A**) è proprietaria di più immobili, come di seguito illustrato, e vanta anche una propria sede di distribuzione, stoccaggio e preparazione prodotti in Albania a Tirana.

La Ispezione Ipotecaria (**Allegato B**) ha evidenziato la presenza di più omonimi tutti con stessa Partita IVA 00824000723 e riconducibili alla Chimica D'Agostino SpA

Elenco omonimi

1.	CHIMICA DEL DOTTORE	D'AGOSTINO S.P.A ***	
	Con sede in	BARI (BA)	
	Codice fiscale		00824000723 *
2.	CHIMICA DEL	D'AGOSTINO S.P.A	
	Con sede in	BARI (BA)	
	Codice fiscale		00824000723
3.	CHIMICA DR F D'AGOSTINO SOCIETA' PER AZIONI		
	Con sede in	BARI (BA)	
	Codice fiscale		00824000723
4.	CHIMICA DR. F. D'AGOSTINO S.P.A.		
	Con sede in	BARI (BA)	
	Codice fiscale		00824000723

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Ed in particolare a nome **CHIMICA D'AGOSTINO S.P.A.** (IVA 00824000723) in Catasto **FABBRICATI**, **Comune di Bari** (A662) risultano (**Allegato C**):

- Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA), **Foglio 21, Particella 278**, Subalterno 1, Indirizzo: VIALE GUGLIELMO LINDERMANN n. 3 Piano T-1, Categoria D/8. (**Capannone KEIROS**)
- Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA), **Foglio 21, Particella 194**, Subalterno 1, Indirizzo: VIALE GUGLIELMO MURARI Piano T-1-2; Categoria D/7. (**VVF Capannoni**)



3. Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA) **Foglio 21 Particella 218** Indirizzo: VIA EMANUELE MELISURGO n. 2 Piano T-S1, Categoria D/7 (**Capannone E – STORE**)

Comune Modugno:

4. Dati identificativi: Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 1** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T-1 - 2-3 - 4-5, Categoria D/7. (**VVF sub1**)
5. Dati identificativi: Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 2** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T, Categoria D/1. (**VVF sub2**)
6. Dati identificativi: Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 3** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T-S1, Categoria A/2 (Classe 1, Consistenza 21 vani Dati di superficie: Totale: 386 m² Totale escluse aree scoperte e): 381 m²). (**VVF Alloggio comandante sub3**)

In Catasto TERRENI Provincia di Bari:

7. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 335; Superficie: 1.632 m²
8. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 315; Superficie: 124 m²
9. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 316; Superficie: 1.038 m²
10. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 317; Superficie: 861 m²
11. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 319; Superficie: 2.693 m²
12. Dati identificativi: Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 321; Superficie: 54 m²

A nome della **CHIMICA I** **D'AGOSTINO S.P.A.** (stessa IVA 00824000723)
in Catasto FABBRICATI del **Comune BARI** (**Allegato D**):

13. Dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA), **Foglio 21, Particella 219**, Indirizzo: VIALE GUGLIELMO MURARI n. 3 Piano T, Categoria D/1. (**Edifici A, B, C, D,..**)

Mentre in Catasto TERRENI del **Comune CEPPAGATTI** (PE), in Abruzzo, risultano:

14. Dati identificativi: Comune di CEPPAGATTI (C474) (PE) Foglio 27 Particella 167; Superficie: 3.300 m²
15. Dati identificativi: Comune di CEPPAGATTI (C474) (PE) Foglio 27 Particella 1634; Superficie: 724 m²

Dove la *Categoria* indica:

A/2: Abitazione civile

D/1: Opificio

D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una **attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una **attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

3) Ispezione Ipotecaria

In **Allegato E** è riportato l'esito della Ispezione Ipotecaria e le relative trascrizioni.

Dalla lettura delle ispezioni si evince che i beni immobili sono liberi da ipoteche.

4) BENI IMMOBILI DELLA CHIMICA D'AGOSTINO SPA

In relazione agli accertamenti effettuati sugli immobili della società "**Chimica D'Agostino SpA**", Codice Fiscale e partita IVA 00824000723, in riferimento alle seguenti proprietà immobiliari, di cui risulta intestataria la Società, viene prodotta la stima del valore corrente di mercato suddividendo le



unità immobiliari in **7 Lotti** indipendenti, e di cui alle Visure Immobiliari di volta in volta riportate Cui si sommano ulteriori tre Lotti dal **7** al **10** relativi alla stima dei Beni Mobili:

Lotto 1: Opificio Industriale Chimica D'Agostino SpA al Foglio 21, P.Ila 219

Lotto 2: Capannone STORE (BA) al Foglio 21, P.Ila 218

Lotto 3: Capannone Keiros (BA) al Foglio 21, P.Ila 278

Lotto 4: Immobili ex sede VVF (BA) al Foglio 21, P.Ila 194 (BA) + Fg. 8 P.Ila 550 (Modugno)

Lotto 5: Ceppagatti (PE) al Foglio 27, P.Ila 1634 + 167

Lotto 6: Terreni contigui CDA al Foglio 21, P.Ila 335

Lotto 7: Terreni contigui KEIROS Al Fg. 21, P.Ile 315,316,317,319,321

Lotto 8: Meni mobili e Attrezzature di produzione CDA e STORE

Lotto 9: Meni mobili e Rimanenze Magazzino CDA e STORE

Lotto 10: Meni mobili e Rimanenze Magazzino TIRANA (Albania)

Per ogni Lotto, come su individuato, viene riportata nel seguito alla **lettera a)** la **Descrizione**, corredata dei relativi Allegati, delle caratteristiche salienti dell'immobile ed in particolare:

- Rilievi fotografici (racchiusi per ogni Lotto nell'**Allegato RF**)
- Inquadramento urbanistico
- Descrizione dell'immobile
- Mappa Catastale e Planimetrie Catastali
- Dati Catastali
- Titolarità dei Beni
- Titoli Edilizi
- Certificato di Agibilità
- Rilievo planimetrico

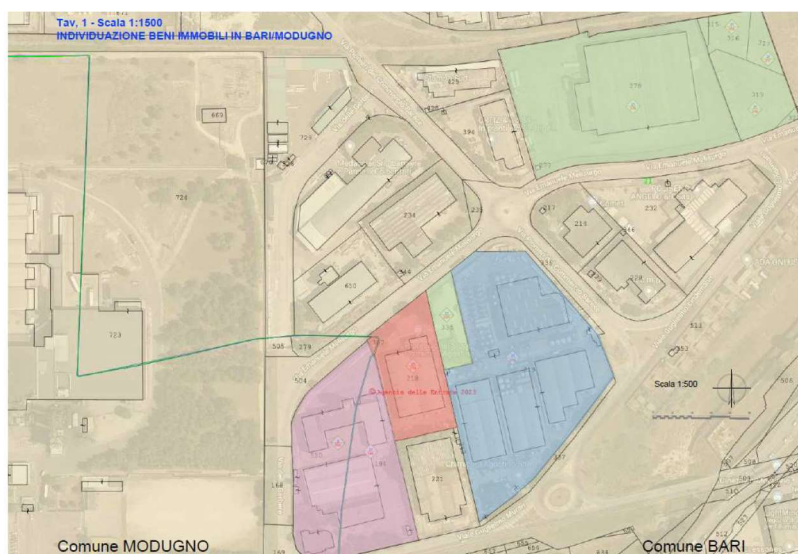
Alla **lettera b)** sarà riportata la **stima del valore corrente di mercato** del Lotto immobiliare.

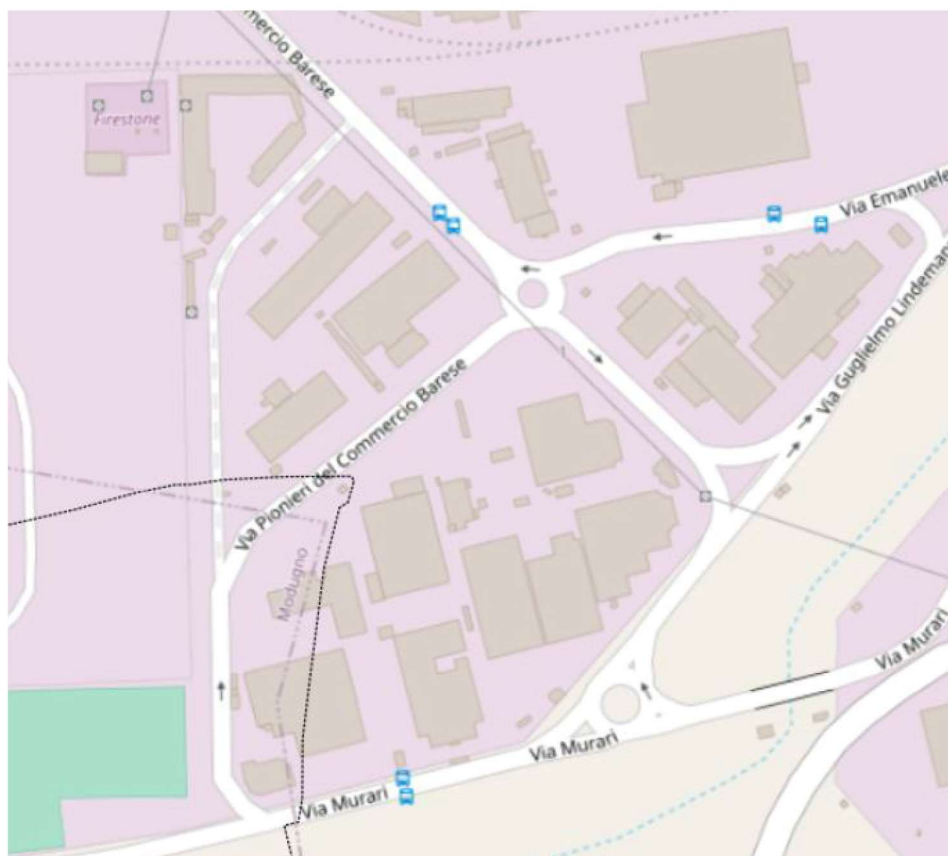
Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato più sopralluoghi sui luoghi oggetto di stima, eseguendo rilievi metrici e fotografici (questi ultimi raccolti nel citato **Allegato RF**).

5) VALORE CORRENTE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI

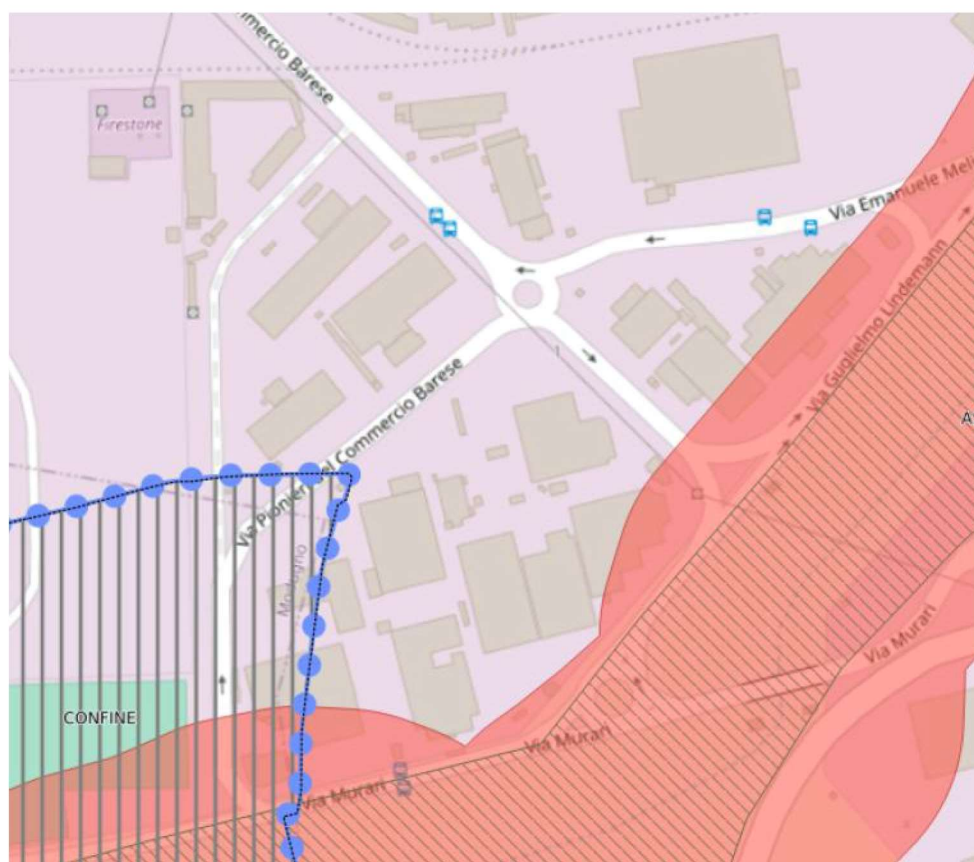
A parte il Lotto 5 relativo ad un terreno in provincia di Pescara tutti gli altri Beni Immobili sono siti in Zona Industriale di Bari-Modugno e solo il Lotto 4 interessa parzialmente il Comune di Modugno essendo tutti i restanti lotti nel Comune di Bari e quindi contemplati nel relativo PRG.

Tutti i Lotti 1, 2, 3, 4, 6 e 7 sono in zona ASI, Vedasi **Allegato F**.





Stralcio PRG Bari, Vedasi **Allegato I**.



E sono solo parzialmente interessati da rischio idrogeologico (area Rossa).



5.1.a) Lotto 1: Opificio Industriale Chimica D'Agostino SpA

L'opificio Industriale è quello riportato al n. 13 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Fabbricati a CHIMICA D'AGOSTINO S.P.A.

Inquadramento urbanistico

Lo stabilimento di produzione copre un'area di circa 16.700 m² ed il suolo di pertinenza è confinato tra via Guglielmo Murari (prolungamento di viale Guglielmo Lindemann), via Pionieri del Commercio Barese e via Emanuele Melisurgo.

Il Complesso immobiliare con accesso dalla Via Guglielmo Murari n. 3, è sito nella zona Industriale di Bari tipizzata E6 al Foglio 21, Particella 219, Categoria D/1.

Descrizione dell'immobile

La struttura edilizia portante dello stabilimento è costituita da 4 capannoni, ciascuno identificato da una lettera dalla **A** alla **D** e nelle aree di stretta pertinenza con immobili individuati con le lettere **E**, **F**, **G**, Vedasi **Tavola 2** di **Allegato H** e planimetrie catastali in **Allegato 1.e**.



Tavola 2, Scala 1:500
Chimica D'Agostino

Scala 1:500

All'interno dei citati capannoni o in prossimità degli stessi (zona a Nord di B e D), sono state realizzate delle vasche di contenimento al cui interno sono posizionati i serbatoi di contenimento dei liquidi prodotti/stoccati dall'azienda; all'esterno sono altresì ubicati in zona E, con propri bacini di contenimento, l'impianto di diluizione dell'acido solforico, l'area di produzione del cloruro ferrico ed i serbatoi di stoccaggio solventi.

I principali corpi di fabbrica sono individuati sia nella Tavola 2 di **Allegato H**, che nelle piante catastali di seguito riportate.

I capannoni, individuati con le lettere **A**, **B** e **C**, sono realizzati con struttura in c.a. in opera (fondazioni e pilastri) e con copertura a travi reticolari principali in ferro con estradosso curvo a sesto



ribassato e da travi secondarie e tiranti di controvento in ferro, da gronde laterali in lamiera metallica disposte parallelamente ai pannelli. La copertura realizzata con pannelli metallici, in buono stato di conservazione. Presentano un'altezza al piano di gronda di mt 6,00, la superficie interna è parzialmente coperta a m. 3,75 da solai latero-cementizi poggianti su struttura in muratura portante e in c.a. (palazzina uffici, laboratori, depositi).

Il capannone, individuato con la lettera **D** è stato invece realizzato con struttura in c.a. gettato in opera (fondazioni, travi e solai latero-cemento intermedi), con c.a. prefabbricato e/o precompresso (pilastri, travi di copertura, tegoli). Ha un'altezza al piano di gronda di m 7,00, la superficie interna è parzialmente coperta a m 3,75 da solai latero-cementizi poggianti su struttura in e.a. (palazzina uffici).

I tamponamenti dei capannoni e delle palazzine uffici sono realizzati in muratura di tufo, rivestite con intonaco civile e o piastrelle in klinker.

Le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati da cm 10-20, intonacate a civile, mentre le pareti divisorie dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni delle palazzine uffici, sono del tipo in alluminio elettrocolorato, con il sistema di apertura a uno o più battenti a vasistas e a scorrimento orizzontale, completi di guarnizioni e vetro.

Le porte interne dei servizi e degli uffici sono costituite da uno o due battenti piani tamburati, rivestiti sulle due facce in laminato plastico.

I piazzali e la viabilità interna del lotto sono pavimentate con conglomerato cementizio armato del tipo industriale.

Le finiture degli immobili descritti sono adeguate alla destinazione d'uso degli stessi.

Gli impianti elettrici, idrico-fognante, di riscaldamento e antincendio esistenti, sono adeguati alle norme vigenti.

La pavimentazione dei capannoni è stata realizzata con conglomerato cementizio del tipo industriale, mentre la pavimentazione della zona uffici - servizi è stata realizzata, a seconda dei diversi ambienti, in marmette, in ceramica, in gres, in listoni di parquet e in moquette.

I serramenti esterni del capannone sono in ferro verniciato.

I descritti immobili sono destinati in minima parte ad uffici e laboratori (capannone A) e per il resto all'esercizio dell'attività produttiva della azienda (produzione, deposito e vendita di prodotti chimici).

La restante parte del suolo su cui insistono i descritti fabbricati e pertinenziale agli stessi, è adibita a stoccaggio di prodotti e a viabilità interna, aree di manovra e parcheggi.

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato 1.b** è riportata la Visura per immobile dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DEL DOTT. D'AGOSTINO S.P.A..

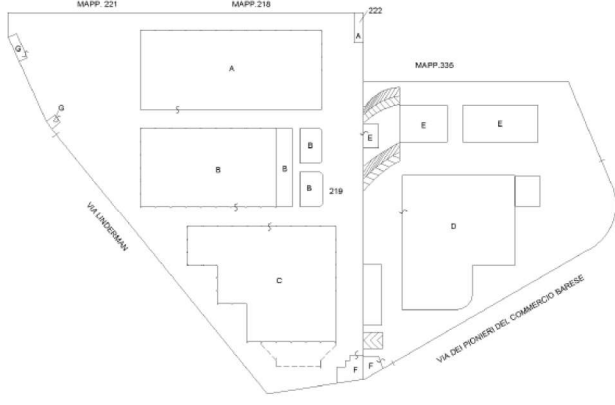
Nei successivi **Allegati 1.c** e **1.d** è riportata la visura attuale rispettivamente in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni.

Le Planimetrie Catastali dell'opificio industriale sono riportate in **Allegato 1.e**.

Nel seguente **Allegato 1.f** viene riportata il Documento di Accertamento della consistenza secondo l'aggiornamento Catastale effettuato in data 2015.

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Bari		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Bari Viale Guglielmo Murari _____ civ. 3	Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 21 Particella: 219 Subalterno: _____	Compilata da: Ricci Pier Carlo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Ravenna M. 00539
----------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Planimetria Scheda n.1 Scala 1:1000	SCHEDA 1 DI 8 PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:1000	LEGENDA A -CAPANNONE UFFICI SPEDIZIONI E VARIE B -CAPANNONE STOCCAGGIO E CONFEZIONAMENTO LIQUIDI C -CAPANNONE STOCCAGGIO E CONFEZIONAMENTO POLVERI D -CAPANNONE PRODOTTI SFUSI IN POLVERE - UFFICI E - VASCHE A CIELO APERTO E LOCALE POMPE F - LOCALI TECNICI - GUARDIOLE G - GUARDIOLA - CABINA ENEL
----------------------------------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PIANO TERRA

Titolarità dei Beni

In **Allegato 1.g** è riportato l'Atto di Acquisto del suolo del 9 luglio 1971.

Titoli Edilizi

Tutti i titoli Edilizi che si sono susseguiti negli anni sono riportati in **Allegato 1.h**

- Licenza Edilizia 127/1970 del 12/08/1970
- Licenza Edilizia 155/1972 del 11/03/1972
- Concessione Edilizia 364/1984 del 03/09/1985
- Concessione Edilizia in Variante 160 /1990 del 21/11/1990
- Concessione Edilizia 268 / 2000 del 30/05/2001 e relativo parere ASL Bari4

Certificato di Agibilità

Come da **Allegato 1.i** l'opificio industriale è Agibile come da:

- Certificato di Agibilità per i Capannoni A, B e C rilasciato dal Sindaco del Comune di Bari il 14/05/1974 e successivamente rinnovata nel 2003
- Per il capannone D, con istanza n. 7139 del 1999 e con successive integrazioni documentali, la società "CHIMICA D'AGOSTINO SPA", richiedeva al Comune di Bari la certificazione di agibilità, acquista per silenzio assenso
- Rinnovo con autocertificazione per il rilascio del certificato di abitabilità del 26/10/2010

Autorizzazione AIA

In **Allegato 1.i** è riportata l'autorizzazione AIA rilasciata dalla regione Puglia – Politiche per la riqualificazione, la tutela e la sicurezza ambientale e per l'attuazione delle OOPP – Servizio Ecologia – Ufficio Inquinamento e Grandi Impianti. Determinazione 568 del 31/12/2010.

Successiva estensione della validità della Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) del 14/06/2016



Certificato Prevenzione Incendi

La Chimica D'Agostino ha CPI , Vedasi **Allegato 1.m** , con validità fino al 30/05/2023 per le seguenti Attività:

Attività 70.2 Categ. C dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
(ricadente tra quelle di incidente rilevante ex D.Lgs. 105/2015)
Attività 12.3 Categ. C dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
Attività 74.3 Categ. C dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
Attività 2.1 Categ. B dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
Attività 13.2 Categ. B dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
Attività 49.2 Categ. B dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151
Attività 49.1 Categ. A dell'allegato I del D.P.R. 01/08/2011 n° 151

Planimetria Generale

In **Allegato 1.n** è riportata una planimetria dell'opificio industriale con l'indicazioni delle principali attrezzature.

Certificazioni e marchi di Qualità

In **Allegato 1.o** sono riportate le principali Certificazioni rilasciate da Enti Certificatori relativamente alle UNI EN ISO 9001, UNI EN ISO 14001, UNI EN ISO 45001.

Sono anche allegate Marchi di qualità in relazione all'AdBlue e Assofertilizzanti.

5.1.b) LOTTO 1: STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare in aria industriale con molti Capannoni vuoti e terreni ancora non assegnati.

Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e stimando il valore attuale di mercato per un immobile simile, in identico stato di conservazione e d'uso, in circa **450,00 €/mq**, e considerando le superfici destinate ad uffici, laboratori e le superfici esterne adeguatamente ragguagliate così come quelle degli ambienti di deposito e servizio, si perviene ad una superficie ragguagliata complessiva di **10.156,00 m²** cui corrisponde un valore di stima pari a **V(a1) = 4.570.200,00 €** come da **Tabella a1** analitica di calcolo a tergo riportata.

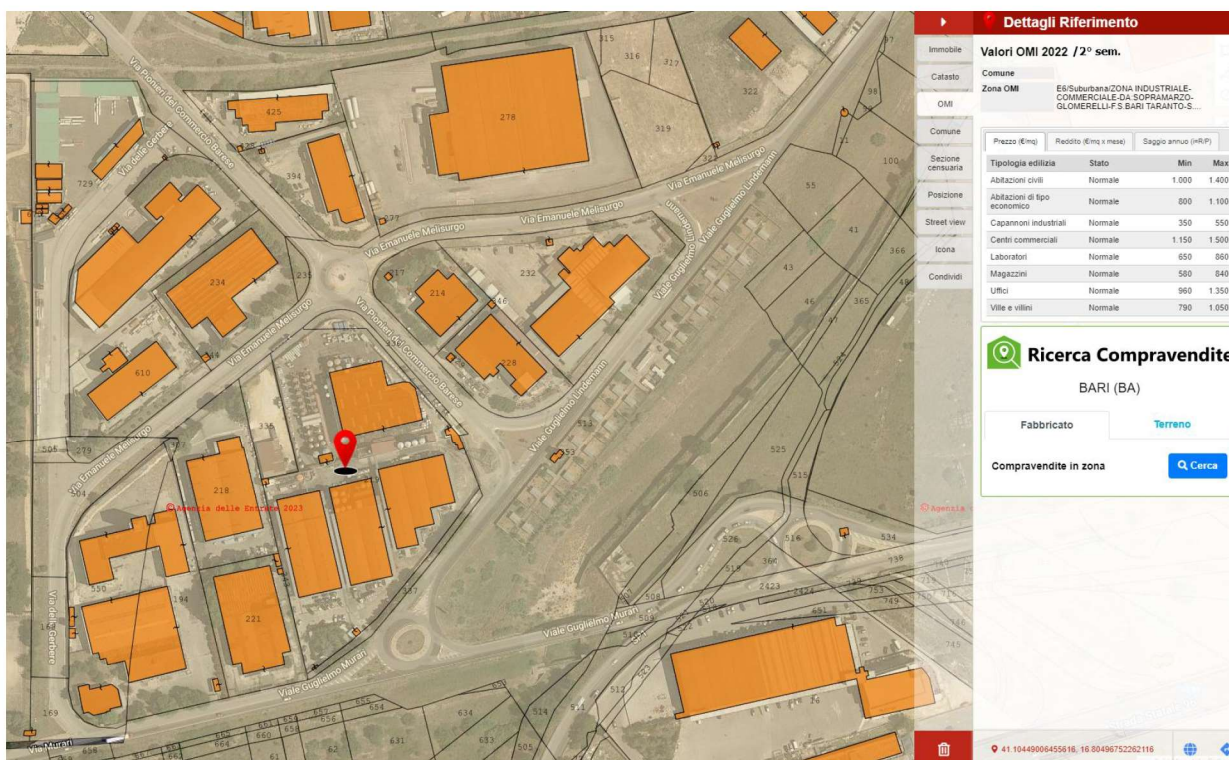
a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Immobili al Foglio 21 P.IIa 219 Cat. D/1, Rendita € 50.590,00	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
A Capannone Ufficio, Sped., Lab., e varie	1.635,00		
- Uffici	760,00	3,00	2.280,00
- Laboratori , stoccaggio, spedizioni	460,00	1,30	598,00
- Depositi e Impianti	415,00	0,80	332,00
B Cap. stoccaggio e confez. Liquidi	1.650,00		
- Capannone	1.100,00	1,00	1.100,00
- Vasche contenimento	430,00	0,60	258,00
- Mensa e servizi	120,00	1,10	132,00
C Cap. stoccaggio e confez. Polveri	1.740,00		
- Deposito	1.325,00	1,00	1.325,00
- Confezionamento	250,00	1,20	300,00
- Tettoia	165,00	0,33	54,45
D Cap. Prodotti sfusi in polvere - Uffici	1.840,00		
- Cap. Stoccaggio e confezionamento	1.350,00	1,00	1.350,00
- Uffici	180,00	2,00	360,00
- Vasche di contenimento	310,00	0,60	186,00
E Vasche a cielo aperto - Loc. Pompe	587,00		
- Vasche contenimento a cielo aperto	522,00	0,60	313,20
- Locale Pompe	65,00	0,80	52,00
F Locali tecnici e Guardiola	113,00		
- Locali tecnici	85,00	0,80	68,00
- Guardiola	28,00	0,50	14,00
G Cabina ENEL e Ut., Alloggio Custode	38,00		
- Cabina elettrica ENEL ed UTENTE	27,00	0,40	10,80
- Alloggio Custode	11,00	0,50	5,50
Aree esterne	9.447,00	0,15	1.417,05
<i>Superficie equivalente</i>			10.156,00
	Superficie	Valore Specifico	
Superf. ragguagliata complessiva	10.156,00	450,00	4.570.200,00
Valore di stima	V(a1)	€	4.570.200,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano, per immobile a destinazione Produttiva, in **450,00 €/m²** il valore medio tra valutazione massima e minima (rispettivamente di 550 e 350 €/m²) assumendo poi un valore di **755 €/m²** per Uffici e Laboratori (valor medio tra 650 €/m² e 860 €/m² indicati dall'OMI) e di **350 €/m²** per le vasche di contenimento a cielo libero, e di **225 €/m²** (pari al 50% del valore dei capannoni) per i locali tecnici, la Guardiola, la Cabina ENEL e l'alloggio custode.

Tali parametri saranno conservati a meno delle riduzioni suggerite dallo stato di conservazione dei beni immobili anche nelle valutazioni degli altri edifici in zona industriale.

Per le aree esterne e terreni, dove l'AdE non ha più reso disponibile il valore minimo e massimo di vendita dei terreni in area industriale, si è fatto riferimento alla delibera ASI sui prezzi di cessione dei suoli del 27/01/2023 (**Allegato L**) dove per l'agglomerato industriale di Bari-Modugno il prezzo viene definito tra i 46-76 €/m² ed assunto in relazione allo stato in 60 €/m².



Considerando quindi le diverse superfici come rilevate si perviene ad un valore di stima $V(a2) = 4.394.170,00 \text{ €}$ come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 21 P.Ila 219 Cat. D/1, Rendita € 50.590,00	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
A Capannone Ufficio, Sped., Lab., e varie	1.635,00	755,00	1.234.425,00
B Capannone stocc. e confez. Liquidi	1.650,00	450,00	742.500,00
C Capannone stocc. e confez. Polveri	1.740,00	450,00	783.000,00
D Capannone Prodotti in polvere - Uffici	1.840,00	450,00	828.000,00
E Vasche a cielo aperto - Loc. Pompe	587,00	350,00	205.450,00
F Locali tecnici e Guardiola	113,00	225,00	25.425,00
G Cabina ENEL e All.Custode	38,00	225,00	8.550,00
Aree esterne	9.447,00	60,00	566.820,00
Valore di stima	V(a2)	€	4.394.170,00

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona E6 e di cui ai già citati Allegati.

In particolare per la locazione dei capannoni si è assunto un valore della locazione mensile intermedio tra 1,5 e 2,3 = 1,90 €/m² mese; assumendo un valore di 2.25 €/m² mese per i capannoni ad uso ufficio e di 1.4 €/m² mese per il resto.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **21.261.85 €/mese** rappresenta il reddito mensile che il bene potrebbe produrre.



b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Immobili al Foglio 21 P.IIa 219	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
Cat. D/1, Rendita € 50.590,00	mq	€/mq mese	€/mese
A Capannone Ufficio, Sped., Lab., e varie	1.635,00	2,25	3.678,75
B Cap. stoccaggio e confez. Liquidi	1.650,00	1,90	3.135,00
C Cap. stoccaggio e confez. Polveri	1.740,00	1,90	3.306,00
D Cap. Prodotti sfusi in olvere - Uffici	1.840,00	1,90	3.496,00
E Vasche a cielo aperto - Loc. Pompe	587,00	1,40	821,80
F Locali tecnici e Guardiola	113,00	1,40	158,20
G Cabina ENEL e All.Custode	38,00	1,40	53,20
Aree esterne	9.447,00	0,70	6.612,90
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	21.261,85
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	21.261,85
Reddito lordo annuo	R	€/a	255.142,20
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	195.183,78
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore a nuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	5.576.679,51
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	20,00%
Valore di stima	V(b1)	€	4.461.343,61
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua $Rn = 195.183,78$ €/anno che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume prudentemente pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata una detrazione del 20% in relazione alla vetustà dell'immobile atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI per strutture in buono/ottimo stato di conservazione.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a $V(b1) = 4.461.343,61$ €.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **22.000,00** €/mese, credibile in relazione alla posizione del bene immobile e già adeguato allo stato dei luoghi.

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	22.000,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	264.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	201.960,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	5.770.285,71
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	20,00%
Valore di stima	V(b2)	€	4.616.228,57
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			



Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 4.616.228,57 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere necessarie per la straordinaria e ordinaria manutenzione:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 4.510.485,55 \text{ €}$$

V(m)_ DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	4.510.485,55

Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari di straordinaria e ordinaria manutenzione dell'immobile, come rilevati necessari in sede di sopralluogo, e complessivamente stimati in circa 36.000,00 € (ripavimentazione di alcuni viali e superfici interne, ecc.).

Gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale legati ad un diverso riposizionamento della Centrale Idrica Antincendio e suddivisione interna capannone A, sono stati stimati in 12.000,00 €.

Complessivamente il valore delle detrazioni sono state stimate in circa **48.000,00 €**.

V(o)_ OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE E REGOLARIZZAZIONE		
Opere necessarie di manutenzione straordinaria	a corpo	-14.000,00
Opere necessarie di manutenzione ordinaria	a corpo	-22.000,00
Spese regolarizzazione catastale	a corpo	-12.000,00
V(o)	€	-48.000,00

Decurtando dal valore medio di stima dell'immobile di cui al punto precedente il valore delle manutenzioni e regolarizzazioni a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di € **4.462.000,00** (Quattromilioniquattrocentosessantaduemila/00Euro).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	4.510.485,55
Opere di manutenzione e regolarizzazione	V(o)	€	-48.000,00
Arrotondamento	V (a)	€	-485,55
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	4.462.000,00

5.2.a) Lotto 2: Capannone STORE

Il Capannone Industriale è quello riportato al n. 3 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Fabbricati a CHIMICA DR. AGOSTINO S.P.A. come da Visura in **Allegato**

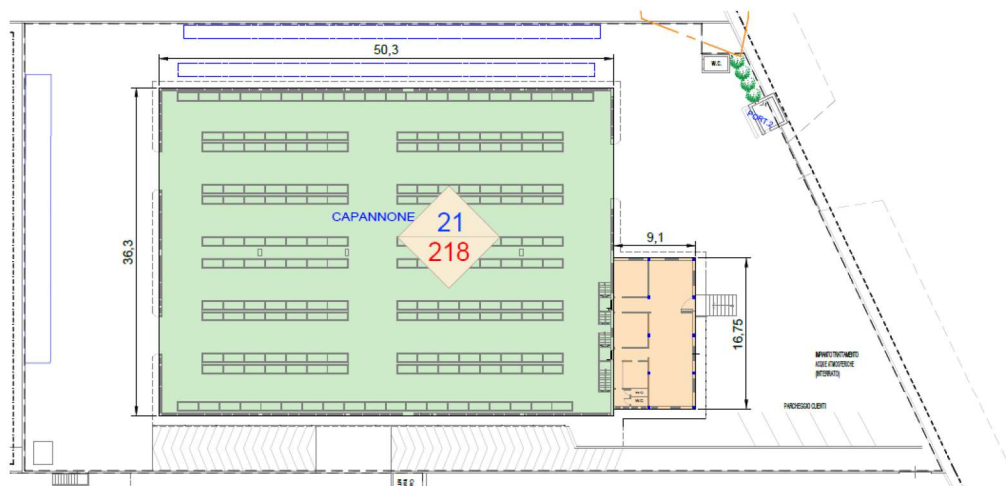
2.b.

Inquadramento urbanistico

Il Capannone insiste su un'area di circa 4.444 m² in zona Industriale di Bari, con accesso dalla Via



Emanuele Melisurgo n. 2 , in Catasto tipizzata E6, al Foglio 21, Particella 218, Categoria D/7.



Trattasi di capannone industriale in discreto stato di conservazione su un unico livello a piano terra con antistante zona rialzata ad uso uffici ed esposizione sotto la quale è realizzato un piccolo semiinterrato.

L'immobile svolge una funzione logistica per la Chimica D'Agostino SpA con cui è confinante e comunicante attraverso un piccolo passaggio pedonale a sud-est, Vedasi **Tavola 3** di **Allegato H** .

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato C** è riportata la Visura soggetto dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DEL D'AGOSTINO S.P.A. e i dati identificativi: Comune di BARI (A662) (BA) **Foglio 21 Particella 218** Indirizzo: Via Emanuele Melisurgo n. 2, Piano T-S1, Categoria D/7.

In **Allegato 2.c** è riportato l'estratto di Mappa e in **Allegato 2.d** sono riportate le planimetrie catastali.

In **Allegato 2.e** è riportata la pratica Docfa con l'indicazione di tutte le caratteristiche salienti dell'immobile.

Certificato Prevenzione Incendi

In **Allegato 2.f** è riportata la pratica per il rilascio del CPI espletata attraverso il SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive) con relativo certificato di Prevenzione Incendi.

Planimetria Generale

In **Allegato 2.g** è riportata una planimetria del capannone industriale.



Descrizione dell'immobile

L'opificio è stato realizzato con struttura a telaio in calcestruzzo armato. Le fondazioni sono in c.a. costituite da plinti e da travi-cordolo per i tamponamenti. La struttura in elevazione è costituita da elementi verticali (pilastri) in c.a., da elementi orizzontali costituiti da travi reticolari principali in ferro con estradosso curvo a sesto ribassato e da travi secondarie e tiranti di controvento in acciaio, da



gronde laterali in lamiera metallica disposte parallelamente ai pannelli. La copertura è realizzata tramite pannelli in pannelli di alluminio, in buono stato di conservazione.

La palazzina uffici e servizi è realizzata in c.a. in opera, costituita da telai pilastri-travi con solai latero-cementizi ed è rialzata rispetto al piano campagna. I tamponamenti del capannone e della palazzina uffici sono realizzati in muratura di tufo calcarenitico, rivestite con intonaco civile. Le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati da cm 10, intonacate a civile, mentre le pareti divisorie dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La pavimentazione del capannone è stata realizzata con conglomerato cementizio, mentre la pavimentazione della palazzina uffici e servizi è stata realizzata con marmette di cemento.

I serramenti esterni del capannone sono in ferro verniciato, realizzati con lamiera profilata. I serramenti esterni della zona uffici, sono del tipo in ferro, con il sistema di apertura a uno o più battenti a vasistas, completi di guarnizioni e sono dotati di vetro costituito da unica lastra. Le porte interne dei servizi e degli uffici sono costituite da uno o due battenti piani tamburati, rivestiti sulle due facce in laminato plastico.

I piazzali e la viabilità interna del lotto sono pavimentate con conglomerato bituminoso.

Gli impianti elettrici, idrico-fognante, di riscaldamento e antincendio esistenti, sono da adeguare alle norme vigenti come da PdC346 – 2008 per accertamento di conformità presentato dalla Chimica D'Agostino meritevole di parere favorevole dei FFF e della ASL.

Titoli edilizi

L'immobile descritto, è stato realizzato in forza alla Licenza Edilizia n. 1848 del 19.12.1968, rilasciata dal Comune di Bari in favore della ditta DI MARZO Donato.

In data 15.07.2008, è stato richiesto dalla società "CHIMICA D'AGOSTINO S.P.A." il premesso di costruire in sanatoria, per le sotto elencate opere eseguite abusivamente,:

- ampliamento a piano terra del capannone per una superficie di mq 69 .09;
- ampliamento della palazzina uffici, con la realizzazione del piano seminterrato per una superficie in pianta di mq 157.45;
- diversa distribuzione interna della palazzina uffici a piano rialzato,
- variazione delle aperture di accesso al capannone e conseguente modifica di prospetto;
- realizzazione di rampe carrabili esterne per consentire il collegamento con il limitrofo suolo della stessa proprietà dall'area pertinenziale esterna e realizzazione di apertura nella recinzione esistente.

Provenienza Dell'Immobile

L'immobiliare, è pervenuto alla società "CHIMICA DEL D'AGOSTINO SPA" a seguito di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari- Sezione Fallimentare del 15.09.2006 rep. n. 1749, trascritto in Bari il 09.11.2006 con il n. 62107/41841 d'ordine e formalità.

5.2.b) LOTTO 2: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE STORE

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare in aria industriale con molti Capannoni vuoti e terreni ancora non assegnati.



Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile simile, in identico stato di conservazione e d'uso, di circa **420,00 €/mq**, e considerando le superfici interne destinate magazzino (1816 m²) e quelle relative alla antistante zona Uffici (155 m²) nonché il seminterrato di 142 m²) e le superfici esterne (2473 m²) adeguatamente ragguagliate, si perviene ad una superficie complessiva ragguagliata di **2.599,30 m²** cui corrisponde un valore di mercato pari a **V(a1) = 1.091.760,00 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
"STORE" : Foglio 21 P.Ila 218	Superficie	Coefficiente	Sup. Equiv.
Cat. D/7, Rendita € 12.629,00	mq		mq
Capannone Industriale	1.816,00	1,00	1.816,00
Seminterrato	142,00	0,50	71,00
Palazzina Uffici	155,00	3,00	465,00
Aree esterne	2.473,00	0,10	247,30
			2.599,30
Superf. ragguagliata complessiva	2.599,30	Valore Specifico 420,00	1.091.706,00
Valore di stima	V(a1)	€	1.091.706,00

Il valore di 420 €/m² è stato determinato in relazione alla scarsa dotazione impiantistica dell'immobile.

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano, per immobile di analoga destinazione, in **450,00 €/m²** il valore medio tra valutazione massima e minima (rispettivamente di 550 e 350 €/m²).

Per Uffici e l'area espositiva antistante il capannone si è assunto un valore di 700 €/m² e di 60 €/m² il valore dei piazzali di manovra esterni.

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.000	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.100
Capannoni industriali	Normale	350	550
Centri commerciali	Normale	1.150	1.500
Laboratori	Normale	650	850
Magazzini	Normale	500	840
Uffici	Normale	950	1.350
Ville e villette	Normale	700	1.050



Considerando di conseguenza le diverse superfici come rilevate si perviene ad un valore di stima con i parametri OMI 2° semestre 2022 (vedasi figura precedente) , validi per le stime effettuate nel semestre incorso, pari a **V(a2) = 1.064.540,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_ METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
"STORE" : Foglio 21 P.Ila 218 Cat. D/7, Rendita € 12.629,00	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Capannone Industriale	1.816,00	450,00	817.200,00
Palazzina uffici	155,00	700,00	108.500,00
Aree esterne	2.473,00	60,00	148.380,00
			0,00
Valore di stima	V(a2)	€	1.074.080,00

I valori di 450 €/m² , 700 €/m² e 60 €/m² per le aree esterne sono coerenti con lo stato dell'immobile e le considerazioni su riportate relativamente al Lotto 1.

Stima per Capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona E6 e di cui ai già citati Allegati.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **4.919,58 €/mese** rappresenta il reddito mensile che il bene potrebbe produrre.

b1_ VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
"STORE" : Foglio 21 P.Ila 218 Cat. D/7, Rendita € 12.629,00	Superficie mq	Valore Specifico €/mq mese	Valore locazione €/mese
Capannone e Palazzina Uffici	1.971,00	1,90	3.744,90
Aree esterne	2.473,00	0,48	1.174,68
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	4.919,58
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	4.919,58
Reddito lordo annuo	R	€/a	59.034,90
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	45.161,70
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	1.290.334,24
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b1)	€	967.750,68
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn = 45.161,70 €/anno** che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata una detrazione del 25% in relazione allo stato del piano interrato



dell'immobile e atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI per strutture in buono/ottimo stato di conservazione.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 967.750,68 €**.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **4.500,00 €/mese**, credibile in relazione alla posizione del bene immobile e già adeguato allo stato dei luoghi.

b2_ METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	4.500,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	54.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	41.310,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	1.180.285,71
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b2)	€	885.214,29
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 885.214,29 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere necessarie per la straordinaria manutenzione ed al completamento dell'alloggio custode sito al piano 2° della palazzina uffici:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 1.004.687,74 \text{ €}$$

V(m)_ DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = $V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =$	1.004.687,74

Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari di straordinaria ed ordinaria manutenzione dell'immobile come rilevati necessari in sede di sopralluogo e complessivamente stimati in circa 50.000,00 € di cui 43.000,00 € necessari agli adeguamenti impiantistici ed antincendio

V(o)_ OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE E REGOLARIZZAZIONE			
Sistemazioni esterne	a corpo		-3.000,00
Opere necessarie di manutenzione straordinaria (*)	a corpo		-43.000,00
Spese regolarizzazione catastale	a corpo		-4.000,00
	V(o)	€	-50.000,00
(*) Adegiamento impiantistico			

Gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale legati agli accessi al piano interrato sono stimati in 4.000,00 €.

Complessivamente il valore delle detrazioni sono state quantificate in circa **50.000,00 €**.



Deductando dal valore medio di stima dell'immobile di cui al punto precedente il valore delle manutenzioni e regolarizzazioni a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di € **954.000,00** (Novecentocinquantaquattromila/00Euro).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	1.004.687,74
Opere di manutenzione	V(o)	€	-50.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-687,74
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =		V(s)	€ 954.000,00

5.3.a) Lotto 3: Capannone KEIROS

L'opificio Industriale è quello riportato al n. 1 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Fabbricati a CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A.

Inquadramento urbanistico

Il Capannone con annessa palazzina Uffici copre un'area di circa 6138 m² i n un lotto di circa 15803 m² ed è sito nella zona Industriale di Bari con accesso dalla Via Guglielmo Lindemann n. 3, on posizione prossima alla Cimica D'Agostino. In catasto tipizzata come zona E6 al Foglio 21, Particella 278, Categoria D/8.

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato 3.b** è riportata la Visura per immobile dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A..

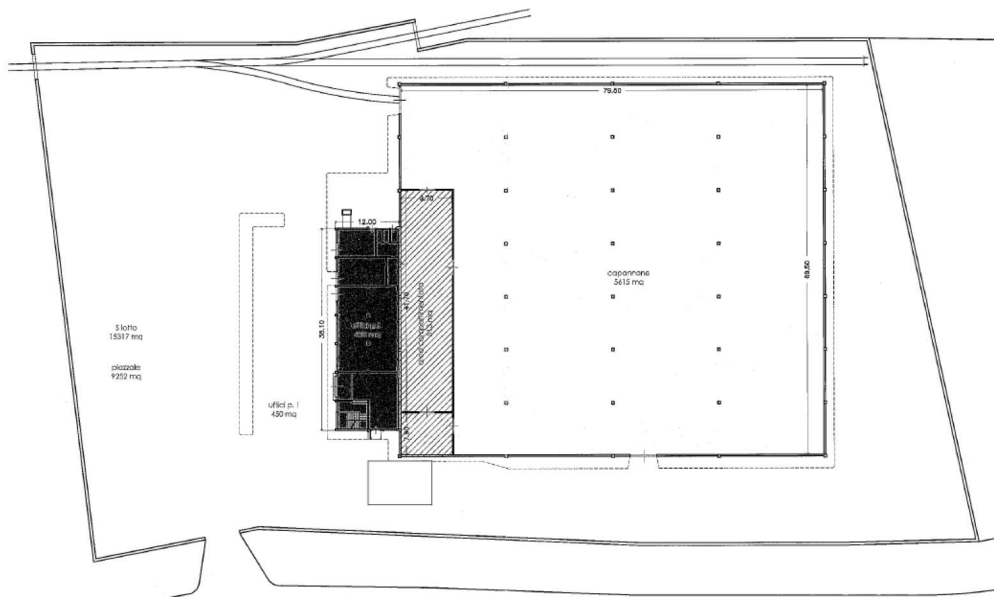
Nei successivi **Allegati 3.c** e **3.d** e foglio di Mappa e Planimetrie Catastali dell'opificio industriale.

Titolarità dei Beni

In **Allegato 3.e** è riportato l'Atto di Acquisto dell'immobile.

Descrizione dell'immobile

La struttura edilizia è costituita un grande capannone industriale di circa 80 x 70 m, affiancato ad una palazzina uffici su più livelli in pessimo stato di conservazione, Vedasi **Tavola 4** di **Allegato H**.





In allegato **Allegato 3.f** sono riportate le tavole di progetto dell'immobile.

Il capannone, è realizzato con struttura in c.a. gettato in opera (fondazioni e pilastri), e in c.a. prefabbricato e/o precompresso (travi di copertura, e onduline in cemento-amianto tipo eternit), ha un'altezza al piano di gronda di mt 7.00. I tamponamenti del capannone sono realizzati in calcestruzzo armato, in parte rivestito con piastrelle in klinker. La pavimentazione del capannone è stata realizzata con conglomerato bituminoso. I serramenti esterni del capannone sono in ferro verniciato.

La palazzina uffici è interamente realizzata in c.a. in opera su due livelli (rialzato e primo). I tamponamenti della palazzina uffici sono realizzati in tufo e laterizi. Le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati da crn 10-20, intonacate a civile, mentre le pareti divisorie dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La palazzina uffici non è utilizzata e non è attualmente utilizzabile in quanto risulta essere stata oggetto di atti vandalici e di furto, infatti essa risulta priva dei serramenti esterni ed interni, dei sanitari e degli elementi di completamento e finitura degli impianti. Gli impianti elettrici, idrico-fognante, di riscaldamento e antincendio esistenti, vanno pertanto adeguati alle norme vigenti.

I piazzali e la viabilità interna del lotto sono pavimentate con conglomerato bituminoso. La restante parte del suolo su cui insistono i descritti fabbricati e pertinenziale agli stessi, è adibita a viabilità interna, aree di manovra e parcheggi.

All'interno del capannone era possibile far accedere anche mezzi di trasporto su rotaia, attraverso uno scambio manuale posto all'esterno del lotto, e direttamente dai binari esistenti nel Consorzio ASI (ora non più in esercizio), che sono posizionati parallelamente al lotto di che trattasi e che si collegavano alla rete RFI di Bari.

Situazione Urbanistica.

L'immobile descritto, è stato realizzato in forza alla Licenza di Costruzione n. 177 del 1 Marzo 1972, in favore della Società e dichiarato agibile in data 24 aprile 1975.

Provenienza dell' Immobile.

Il complesso immobiliare è pervenuto alla società "Chimica D'Agostino s.p.a" con sede in Bari, per acquisto effettuato dalla società "Keiros spa" con sede in Bari, con atto di compravendita rep. n. 7886 racc. 875 del 19.11.1990 a rogito del notaio Dr. Pietro Signorile di Bari, registrato a Bari il 6.12.90 al n. 15317, trascritto in Bari il 27.11.1990 ai n. 42931 /33129 d'ordine e formalità. Alla società "Keiros spa", perveniva a seguito di acquisto effettuato, con atto del notaio Paolo Di Marcantonio del 14.2.1989, registrato Gioia del Colle il 6.3.1989 al n. 1627 e trascritto a Bari il 16.2.1989 al n. 6939/58.

In **Allegato RF** sono riportati i rilievi fotografici che evidenziano lo stato di abbandono e degrado soprattutto della palazzina uffici antistante il capannone oggetto, tra l'altro, di atti vandalici.

In relazione allo stato dell'immobile in **Allegato 3.g** è riportata puntuale perizia dello stato delle strutture dell'immobile redatta dal Ing. Andrea Fiore dello "Studio Fiore Ingegneria" di Rende (CS) che evidenzia in maniera puntuale i necessari interventi di adeguamento strutturale determinandone anche i relativi costi.

Altrettanto opportuna e degna di nota la valutazione peritale resa dall'Ing. Giorgio in relazione alle opere di manutenzione straordinaria pesante rese necessarie per la rifunionalizzazione del bene immobile riportata in **Allegato 3.f** cui si rimanda.

5.3.b) LOTTO 3: STIMA DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE “KEIROS”

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata sempre condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato per l'immobile nello stato in cui attualmente verte e considerando il costo delle necessarie opere di adeguamento funzionale e rifunzionalizzazione.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione del mercato immobiliare in aria industriale con molti Capannoni vuoti e terreni ancora non assegnati.

Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile simile, in identico stato di conservazione e d'uso, con la palazzina uffici del tutto da ristrutturare sia per la parte edile/architettonica che nella parte strutturale in relazione ai problemi statici riscontrati, si è valutato prudenzialmente in **240,00 €/mq** il valore medio a metroquadro della superficie ragguagliata.

Nella seguente Tabella a1 si evidenzia il calcolo della superficie complessiva ragguagliata (7471.6 m²) cui corrisponde un valore di stima pari a **V(a1) = 1.793.184,00 €** come da sotto riportata [Tabella a1](#) analitica di calcolo.

a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Foglio 21 P.Ila 278 Sub 1 D/8, Rendita 44,054,06 €	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
Palazzina Uffici	458,00	2,00	916,00
Capannone	5.680,00	1,00	5.680,00
Aree esterne	8.756,00	0,10	875,60
			7.471,60
Superf. ragguagliata complessiva	7.471,60	240,00	1.793.184,00
Valore di stima	V(a1)	€	1.793.184,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in [Allegato G](#), individuano, per immobile a destinazione Produttiva, in **450,00 €/m²** il valore medio tra valutazione massima e minima (rispettivamente di 550 e 350 €/m²) assumendo uno stato di conservazione dell'immobile tale da poter essere utilizzato per lo scopo per il quale viene acquistato.

Considerando quindi le diverse superfici come rilevate si perverrebbe ad un valore di stima dell'immobile di circa 3.000.000,00 € assolutamente non rispondente allo stato attuale del bene immobile ed al valore di realizzo in caso di vendita.

In [Allegato 3.g](#), come precedentemente indicato, è riportata perizia puntuale dello stato delle strutture dell'immobile redatta dal Ing.

che evidenzia in maniera dettagliata i necessari interventi di adeguamento strutturale determinandone anche i relativi costi. La perizia è relativa sia agli immobili dell'ex comando VVF, di cui al Capitolo 5.4) seguente che alla palazzina Uffici del Capannone Keiros individuata in perizia con il n. 4.



In particolare è stata eseguita una analisi statica non lineare (analisi Pushover) ai sensi del § 7.3.4.1 delle NTC18 e le risultanze delle prove e dei calcoli sull'edificio 4 sono riportate a pag. 34 della predetta nota tecnica. I costi relativi al miglioramento della risposta strutturale sono stati quantificati in 280.000,00 € come da tabella 10.5 riportata a pag. 47 dell' **Allegato 3.g.**



Figura 3.4 - Edificio "4"

10.5. Edificio "4"

Intervento	Costo stimato [€]
A	40.000,00
B	80.000,00
C	18.000,00
D	42.000,00
E	30.000,00
F	70.000,00
Totale:	€ 280.000,00

in **Allegato 3.f** è invece riportata la nota peritale resa dall'Ing. Giorgio in relazione alle opere di manutenzione straordinaria "pesante" rese necessarie per la rifunzionalizzazione del bene immobile che quantifica in circa € 788.063,00 (arrotondati a 780.000,00 €) i costi necessari già comprensivi dei 280.000,00 € per il consolidamento e l'adeguamento strutturale.

Per il Capannone sono necessari interventi edili ed impiantistici stimati in circa 516.794,00 € (arrotondati a 500.000,00 €) comprensivi della rimozione della copertura in eternit e sostituzione con copertura metallica.

Pertanto ai costi per il ripristino della palazzina uffici (arrotondati a 780.000,00 €) vanno poi sommati i 500.000,00 € per interventi edili ed impiantistici del Capannone "Keiros" per un costo complessivo degli interventi necessari strutturali e di rifunzionalizzazione di circa 1.316.000,00 €.

V(o)_OPERE NECESSARIE PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE		
Sistemazione Palazzina Uffici (*)	a corpo	-500.000,00
Consolidamento strutturale (**)		-280.000,00
Sistemazione capannone (*)	a corpo	-516.000,00
Sistemazione aree esterne	a corpo	-20.000,00
V(o) (*)	€	-1.316.000,00
(*) Vedasi perizia Ing. Giorgio		
(**) Vedasi Consulenza Studio Fiore , Rende (CS)		

Pertanto sottraendo tali costi necessari a ricondurre l'immobile in "buono stato di conservazione ed efficienza" la stima con i parametri dell'Agenzia delle Entrate – OMI viene ad essere così determinata pervenendo ad un valore di stima **V(a2) = 1.883.900,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.



a2_METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 21 P.IIa 278 Sub 1 D/8, Rendita 44,054,06 €	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Capannone e Uffici	6.138,00	450,00	2.762.100,00
Aree esterne	8.756,00	50,00	437.800,00
Spese necessarie per rifunzionalizzazione Vedasi V(o) costi ripristino			-1.316.000,00
Valore di stima	V(a2)	€	1.883.900,00

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona E6 e di cui ai già citati Allegati.

Lo stato dell'immobile e quindi l'incidenza delle opere da effettuare per garantirne la sicurezza strutturale e funzionale sono state contemplate imponendo un coefficiente di detrazione per vetustà del 60%.

b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 21 P.IIa 278 Sub 1 D/8, Rendita 44,054,06 €	Superficie mq	Valore Specifico €/mq mese	Valore locazione €/mese
Capannone e Uffici	6.138,00	1,90	11.662,20
Aree esterne	8.756,00	0,42	3.677,52
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	15.339,72
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	15.339,72
Reddito lordo annuo	R	€/a	184.076,64
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	140.818,63
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	4.023.389,42
Detrazione dovuta alla vetustà (**)		%le	60,00%
Valore di stima	V(b1)	€	1.609.355,77
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			
(**) dovuta allo stato dell'immobile in cui attualmente verte e ai necessari costi di ripristino			

Il valore di locazione mensile **Rm** di circa **15.339,72,18** €/mese rappresenta il reddito che il bene potrebbe produrre se in buono stato.

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn** = 140.818,63 €/anno che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata la detrazione del 60% in relazione alla vetustà ed allo stato dell'immobile, atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI per strutture in buono/ottimo stato di conservazione.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 1.609.355,77 €** come da su riportata Tabella **b1**.



Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **10.000,00 €/mese**, credibile in relazione alla posizione del bene immobile considerato adeguato considerando analoga riduzione del 60% del valore del 60%.

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	10.000,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	120.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	91.800,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	2.622.857,14
Detrazione dovuta alla vetustà (**)		%le	60,00%
Valore di stima	V(b2)	€	1.049.142,86
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			
(**) dovuta allo stato dell'immobile in cui attualmente verte e ai necessari costi di ripristino			

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 1.049.142,86 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile avendo già considerato l'incidenza delle necessarie opere di adeguamento:

V(m)_DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	1.583.895,66

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 1.583.895,66 €$$

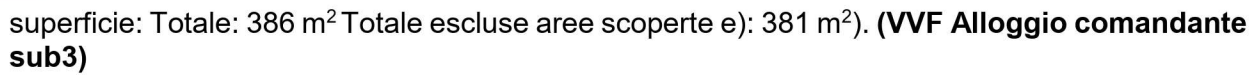
che opportunamente arrotondato determina il valore dell'immobile sul mercato libero che risulta essere di **€ 1.583.000,00** (unmilione cinquecentottantatremila/00euro).

V(s)_STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	1.583.895,66
Arrotondamento	V(a)	€	-895,66
STIMA FINALE = V(m) - V(a) =	V(s)	€	1.583.000,00

5.4.a) Lotto 4: Immobili ex VV.F.

I beni immobili sono quelli riportati ai numeri 2, 4, 5, 6 dell'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Fabbricati a CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A.:

- Comune di BARI (A662) (BA), **Foglio 21, Particella 194**, Subalterno 1, Indirizzo: VIALE GUGLIELMO MURARI Piano T-1-2; Categoria D/7. (VVF Capannoni)
- Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 1** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T-1 - 2-3 - 4-5, Categoria D/7. (VVF sub1)
- Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 2** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T, Categoria D/1. (VVF sub2)
- Comune di MODUGNO (F262) (BA) **Foglio 8 Particella 550 Subalterno 3** Indirizzo: GUGLIELMO MURARI n. 9 Piano T-S1, Categoria A/2 (Classe 1, Consistenza 21 vani Dati di



**Tavola 4,
IMMOBILI EX VV.F.**



**CHIMICA
D'Agostino**
soluzioni per l'uomo e il suo lavoro



- piazzali e viali: essi occupano la già indicata pertinenziale area asfaltata, di circa mq. 6.518; nel piazzale nord è ubicato, altresì, un pozzo trivellato utilizzato per il monitoraggio dell'acqua di falda;
- guardiola: ubicata a sud in corrispondenza dell'ingresso principale su viale Murari, è costituita da una piccola costruzione di forma rettangolare, della superficie di circa mq. 25,00;
- castello per esercitazioni: ubicato a nord in posizione attigua al blocco "F" Caserma, costituito da 5 piani fuori terra sovrastanti piano terra e scala di collegamento a tutti i piani;
- locali tecnici: piccole costruzioni in conglomerato cementizio armato, ubicati a ridosso della recinzione ad ovest, costituite da cabina di trasformazione di energia elettrica e dal locale riversa idrica.

L'immobile è costituito da fabbricati di tipo civile (di seguito denominati Blocco A, Blocco B, e Blocco F) e fabbricati di tipo industriale (di seguito denominati Blocco C, Blocco D, Blocco E e Blocco G), con annesso infrastrutture legate all'uso dei fabbricati medesimi, nonché da una vasta area pertinenziale, recintata ed in parte asfaltata per circa mq 6.518 (costituita da piazzali e viali di manovra e transito per mezzi pesanti) ed in parte lasciata a giardino per circa 1086 m².

Fabbricati con caratteristiche di edilizia civile

Blocco A: Appartamento

- appartamento a piano rialzato con accesso indipendente dal cancello pedonale posto su via Murari, avente una superficie lorda di mq 338,50
- locale-deposito posto a piano seminterrato, al quale si accede sia dalla scala interna posta nell'appartamento innanzi descritto sia da una scala esterna, avente una superficie di 99,00;
- area pertinenziale destinata a giardino di circa mq 1.086.

Blocco "B" - Uffici

Fabbricato destinato ad uffici, con accesso dal cancello posto su Via Murari, sviluppantesi su due superfici, piano terra e 1 ° Piano con sovrastante terrazza.

Il piano terra è composto da numerose stanze per una superficie lorda di mq 491,30;

Il primo piano è composto da numerose stanze per una superficie lorda di mq 498,40

Blocco "F" - Caserma

La caserma è costituita da un blocco a "L" a cui si accede sia dal cancello principale su via Murari sia da un cancello secondario posto su Via Melisurgo. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, piano terra, 1 ° e 2° Piano.

- a) Il piano terra diviso in quattro porzioni, ha una superficie di mq 836,90;
- b) Il Primo piano della superficie lorda di mq 836,90 è suddiviso in 17 camere e due bagni;
- c) Il Secondo Piano della superficie di mq 448,92 è suddiviso in diversi vani e locali

La copertura è in cemento-amianto (eternit) che è stato oggetto di intervento di incapsulamento, ma che richiede intervento di manutenzione per presenza muschi.

Fabbricati con caratteristiche Industriali

Blocco "C" - Capannone

Capannone con accesso dal viale principale, è situato tra il Blocco B e il Blocco D, è privo di copertura e costituisce una sorta di collegamento tra questi due con una superficie lorda di mq 398,85.

Blocco "D" - Capannone

Capannone con accesso dal viale principale, è situato a ridosso del capannone C. È diviso in 4 ambienti ed ha una superficie lorda di mq 1.554,50.

Blocco "E" - Palestra



Risulta contigua e comunicante con il Blocco "F" è suddiviso in palestra e d una zona destinata ad uffici , ha una superficie lorda di mq 495,00.

Blocco "G" - Depositi.

Costruzione a ridosso del Blocco "E" ha destinazione a deposito ed ha una superficie a lordo di mq 81.50.

I principali corpi di fabbrica sono individuati sia nella **Tavola 4** allegata, che nelle piante catastali di seguito riportate.

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato 4.b** è riportata la Visura per immobile dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A..

Nei successivi **Allegati 4.c** e **4.d** e foglio di Mappa e Planimetrie Catastali dell'opificio industriale.

Titolarità dei Beni

In **Allegato 4.e** è riportato l'Atto di Proprietà dell'immobile.

Il complesso è pervenuto alla Chimica D'Agostino in forza di Decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari nella Procedura Espropriativa Immobiliare n.118/98 R.G.E.

Titoli Edilizi

Tutti i titoli Edilizi che si sono susseguiti negli anni sono:

- 1) Licenza edilizia n. 893 del 1967 rilasciata dal Comune di Bari (Blocchi A-B-C-D);
- 2) Licenza edilizia n. 396 del 6 dicembre 1973 del 1967 rilasciata dal Comune di Modugno (Blocchi E-F).

Perizie sull'adeguamento statico e sulla riqualificazione degli immobili

In **Allegato 4.f** è riportata Perizia dell'ing. Giorgio in merito alla possibilità di recupero dei manufatti w di adeguamento strutturale come da già citata perizia puntuale dello stato delle strutture degli immobili redatta dal Ing. Andrea Fiore dello "*Studio Fiore Ingegneria*" di Rende (CS) che evidenzia in maniera dettagliata i necessari interventi di adeguamento strutturale determinandone anche i relativi costi. La perizia è relativa ai tre corpi di fabbrica n. 1, 2 e 3 dell'ex comando VVF per i quali è ipotizzabile il recupero.



Figura 3.3 – Edifici "1", "2" e "3"



5.4.b) LOTTO 4: STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato per l'immobile nel pessimo stato di abbandono in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente una contrazione generale del valore del mercato immobiliare in aria industriale con molti Capannoni vuoti e terreni ancora non assegnati.

Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura dell'immobile e considerando il valore attuale di mercato per un immobile simile, in identico stato di conservazione e d'uso che richiede una ristrutturazione strutturale edilizia ed impiantistica integrale, stimato di circa 180,00 €/m² di superficie ragguagliata (considerando differenti coefficienti di ragguaglio per edifici con differente destinazione d'uso), si perviene ad una superficie ragguagliata complessiva di 5327,80 m² cui corrisponde un valore di stima pari a **V(a1) = 959.004,00 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
VVF BA Foglio 21 P.IIa 194	Superficie	Coefficiente	Sup. Equiv.
VVF MODUGNO Fg.8 P.IIa 550 Sub 1,2,3	mq		mq
Comune Bari			
- Cap.,Ind.le F. 21 P. 194 D/7	2.035,00	1,00	2.035,00
Comune Modugno			
- Sub 1 Capannone D/7	1.967,00	1,00	1.967,00
- Sub 2 Edifici D/1 (Cabina ENEL)	10,00	0,50	5,00
- Sub 3 Appartamento, Piano T-S1, A/2	380,00	1,50	570,00
Aree esterne	7.508,00	0,10	750,80
			5.327,80
	Superficie	Valore Specifico	
Superf. ragguagliata complessiva	5.327,80	180,00	959.004,00
Valore di stima	V(a1)	€	959.004,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano, per immobile a destinazione D/7 in 550,00 €/m² il valore di riferimento assumendo poi un valore di 980 €/m² per edifici A/2 (abitazione) e di 225 €/m² per la Cabina ENEL D/1.

Considerando quindi le diverse superfici come rilevate si pervenirebbe ad un valore di stima dell'immobile di circa 3.000.000,00 € assolutamente non rispondente allo stato attuale del bene ed al valore di realizzo in caso di vendita.

In **Allegato 3.g**, come precedentemente indicato, è riportata perizia puntuale dello stato delle strutture delle tre palazzine redatta dal Ing.

(CS) che evidenzia in maniera dettagliata i necessari interventi di adeguamento strutturale determinandone anche i relativi costi. La perizia è relativa alle opere di adeguamento strutturale dei corpi di fabbrica B (edificio 1), C (edificio 2) e G (edificio 3) per i quali è ipotizzabile un intervento di recupero e rifunzionalizzazione.

10.2. Edificio "1"

Intervento	Costo stimato [€]
A	50.000,00
B	100.000,00
C	10.000,00
E	100.000,00
F	120.000,00
Totale:	€ 380.000,00

10.3. Edificio "2"

Intervento	Costo stimato [€]
D + Rimozione e posa di nuove capriate	380.000,00
Totale:	€ 380.000,00

10.4. Edificio "3"

Intervento	Costo stimato [€]
G	120.000,00
Totale:	€ 120.000,00

In particolare è stata eseguita una analisi statica non lineare (analisi Pushover) ai sensi del § 7.3.4.1 delle NTC18 e i costi relativi al miglioramento della risposta strutturale sono stati quantificati in nelle tabelle 10.2, 10.3 e 10.4 riportata a pag. 47 dell' **Allegato 3.g.**

In **Allegato 4.f** .è invece riportata la nota peritale resa dall'Ing. Giorgio in relazione alle opere di manutenzione straordinaria "pesante" rese necessarie per la rifunzionalizzazione degli stessi corpi di fabbrica B, C e G del bene immobile don demolizione dei restanti edifici.

V(o)_ OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE		
Sistemazioni esterne (*)	a corpo	-426.000,00
Rifunzionalizzazione Corpo B (*)		-186.661,00
Rifunzionalizzazione Corpo C (*)		-700.041,00
Rifunzionalizzazione Corpo G (*)		-69.849,00
Adeguamento strutturale Corpo B (**)		-380.000,00
Adeguamento strutturale Corpo C (**)		-380.000,00
Adeguamento strutturale Corpo G (**)		-120.000,00
V(o)	€	-2.262.551,00
(*) Vedasi perizia Ing. Giorgio		

I costi di demolizione sono riportati nell Sistemazioni Esterne della precedente Tabella.

Pertanto sottraendo tali costi necessari a ricondurre l'immobile in "buono stato di conservazione ed efficienza" e tale da essere appetibile sul mercato libero la stima con i parametri dell'Agenzia delle Entrate – OMI viene ad essere così rideterminata sottraendo questi costi e pervenendo ad un valore di stima **V(a2) = 763.679,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
VVF BA Foglio 21 P.Illa 194	Superficie	Valore Specifico	Valore mercato
VVF MODUGNO Fg.8 P.Illa 550 Sub 1,2,3	mq	€/mq	€
Comune Bari			
- Cap.,Ind.le F. 21 P. 194 D/7	2.035,00	550,00	1.119.250,00
Comune Modugno			
- Sub 1 Capannone D/7	1.967,00	550,00	1.081.850,00
- Sub 2 Edifici D/1 (Cabina ENEL)	10,00	225,00	2.250,00
- Sub 3 Appartamento, Piano T-S1, A/2	380,00	980,00	372.400,00
Aree esterne	7.508,00	60,00	450.480,00
Spese necessarie per rifunzionalizzazione	Vedasi V(o) costi ripristino		-2.262.551,00
Valore di stima	V(a2)	€	763.679,00



Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione dell'immobile e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per immobili insistenti nella zona E6 del comune di Bari ed E3 del Comune di Modugno e di cui ai già citati Allegati.

Lo stato dell'immobile e quindi l'incidenza delle opere da effettuare di demolizione di alcuni fabbricati e ristrutturazione integrale dei tre corpi di fabbrica più significativi, sono state contemplate imponendo un coefficiente di detrazione per vetustà pari al 65%.

b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
VVF BA Foglio 21 P.IIIa 194	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
VVF MODUGNO Fg.8 P.IIIa 550 Sub 1,2,3	mq	€/mq mese	€/mese
Capannoni	4.002,00	1,90	7.603,80
Abitazione	380,00	2,70	1.026,00
Aree esterne	7.508,00	0,38	2.853,04
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	11.482,84
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	11.482,84
Reddito lordo annuo	R	€/a	137.794,08
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	105.412,47
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore a nuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	3.011.784,89
Detrazione dovuta alla vetustà (**)		%le	65,00%
Valore di stima	V(b1)	€	1.054.124,71
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			
(**) dovuta allo stato dell'immobile in cui attualmente verte			

Il valore di locazione mensile del complesso ristrutturato sarebbe pari a **Rm = 11.482,84 €/mese** che rappresenta il reddito che il bene potrebbe produrre qualora condotto in buono stato.

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn = 105.412,47 €/anno** che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata la detrazione del 60% in relazione alla vetustà ed allo stato dell'immobile, atteso che si partiva dai valori di redditività forniti dall'Agenzia delle Entrate – OMI per strutture in buono/ottimo stato di conservazione.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 1.054.124,71 €** come da su riportata Tabella b1.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato dell'immobile è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **10.000,00 €/mese**, credibile in relazione alla posizione del bene immobile considerato adeguato considerando analoga riduzione del 60% del valore del 60%.



b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	10.000,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	120.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	91.800,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	$Vn(b)=Rn/r$	€	2.622.857,14
Detrazione dovuta alla vetustà (**)		%le	65,00%
Valore di stima	V(b2)	€	918.000,00
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			
(**) dovuta allo stato dell'immobile in cui attualmente verte			

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 918.000,00 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile avendo già considerato l'incidenza delle necessarie opere di adeguamento:

V(m)_DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = $V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =$	923.701,93

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 923.701,93 \text{ €}$$

che opportunamente arrotondato determina il valore dell'immobile sul mercato libero che risulta essere di **€ 923.000,00** (novecentoventitremila/00euro).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	923.701,93
Arrotondamento	V(a)	€	-701,93
STIMA FINALE = $V(m) - V(o) - V(a) =$	V(s)	€	923.000,00

5.5.a) Lotto5: Terreno in Comune di Ceppagatti (PE)

Il terreno è quello riportato ai nn. 14 e 15 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Terreni a CHIMICA DEL D'AGOSTINO S.P.A. e come di seguito identificati:

- Foglio 27 Particella 167; Superficie: 3.300 m²
- Foglio 27 Particella 1634; Superficie: 724 m²

Catastralmente individuati in zona E2 suburbana a destinazione seminativo arborato (Classe 02) e Seminativo Irriguo (Classe 03) e di cui alla seguente tabella con indicazione della Rendita Domenicale (R.D.) ed Agraria (R.A.)

Elenco immobili per diritti e quote

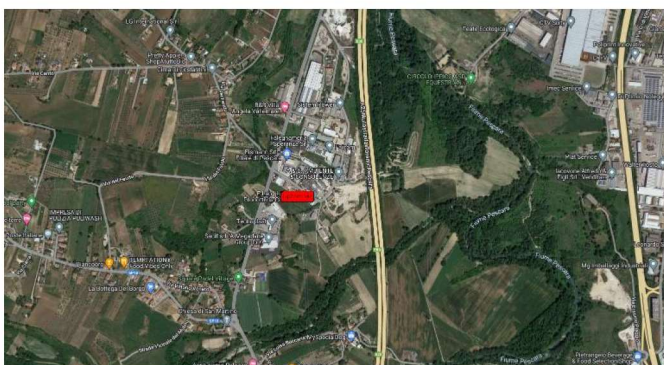
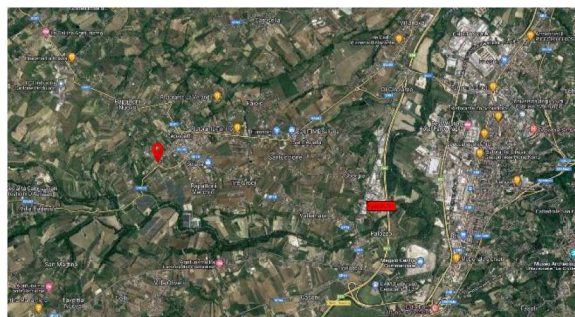
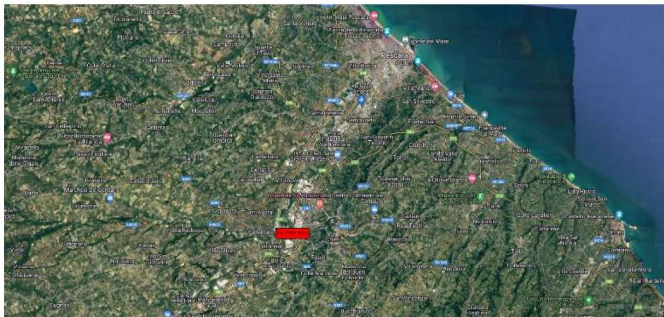
	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CEPAGATTI(PE)	27	167		SEMIN ARBOR	02	3300	R.D. Euro: 22,16 R.A. Euro: 20,45	2840	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	CEPAGATTI(PE)	27	1634		SEMIN IRRIG	03	724	R.D. Euro: 4,49 R.A. Euro: 6,36		



Inquadramento urbanistico e descrizione del bene immobile

Trattasi di terreno posto alla periferia del Comune di Ceppagatti – 65012 (PE) all'incrocio tra la Via Bonifica (S.P. 84) e la Via delle Contrade.

In relazione ai numeri civici dei lotti limitrofi la Particella 1634 ha accesso dalla Via delle Contrade n. 5 ed il lotto di cui alla Particella 167 dalla Via Bonifica n. 16.



Dati e Planimetrie Catastali

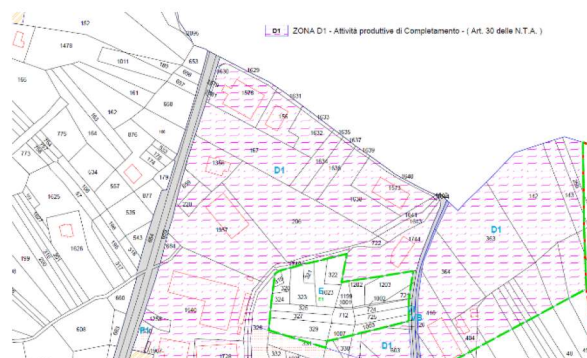
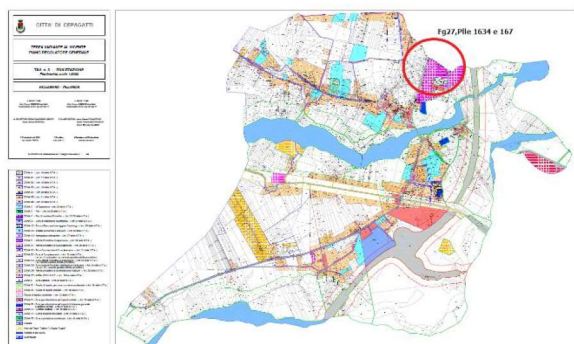
In **Allegato 5.a** è riportata la Visura per immobile in Catasto terreni.

In **Allegato 5.b** è riportata la Visura dalla quale si evince la titolarità dei beni in capo alla CHIMICA DEL DOTT. D'AGOSTINO S.P.A..

Nel successivo **Allegato 5.c** è riportata la Mappa Catastale.



Da accertamento fatti sul PRG del Comune di Ceppagatti in relazione agli ultimi aggiornamenti del 14/02/2023 le due particelle di interesse sono riportate in Zona D1, vedasi **Allegato 5.d**, dal quale si evince che i due terreni di proprietà della Chimica D'Agostino sono in Zona D1 : Aree produttive di completamento (Art. 30 delle N.T.A.).





Questo comporta una diversa valutazione del terreno che tenga conto delle potenzialità di edificazione.

5.5.b) LOTTO 5: STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO IN CIPPAGATTI (PE)

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato del terreno nello stato in cui attualmente verte e tenendo conto anche delle possibili potenzialità di sviluppo edilizio di manufatti artigianali/industriali.

Valori OMI

Ricerca valori OMI 2021/2

Provincia catastale
PESCARA

Comune catastale
CIPPAGATTI

Zona OMI
E2/Suburbana- VILLAREIA, VALLEMARE

Destinazione
Seleziona la destinazione

Categoria catastale/Tipologia edilizia

Cerca

☒ Individua la zona OMI sulla mappa

Risultati

☒ Zona OMI individuata € 1.250.000

Prezzo (€/mq)

Rendimento (€/mq x mesi)

Saggio annuo (mRP)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	510	760
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670
Box	Normale	350	520
Capannoni industriali	Normale	290	500
Laboratori	Normale	410	820
Magazzini	Normale	320	530
Uffici	Normale	510	890
Ville e villini	Normale	540	810

Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura del terreno e la sua posizione si stima il costo di realizzo in caso di vendita in circa **32,00 €/m²**, come da indagini di mercato (vedasi esempi sotto riportati) con prezzi di vendita rispettivamente di 30,00 €/m² e 25,70 €/m² (anche alla luce della attuale caratterizzazione a zona industriale).



Terreno edificabile via Lombardia, Cippagatti

€ 300.000 10.000 m² superficie

Lotto di terreno edificabile fronte strada nelle immediate vicinanze dei due caselli autostradali di Pescara Ovest e di Villanova, facente parte di area in vendita di maggiori dimensioni (circa q. 33.000) con stessa destinazione produttiva e con urbanizzazione comune. Destinazione...



VISITA MESSAGGIO



Terreno edificabile SR602racc, Cippagatti

€ 850.000 33.000 m² superficie

Terreno edificabile fronte strada nelle immediate vicinanze dei due caselli autostradali di Pescara Ovest e di Villanova, scomponibile in lotti di minore dimensione con urbanizzazione comune. Destinazione PRODUTTIVA con indice di fabbricabilità di 1 mc/mq e con le seguenti...



VISITA MESSAGGIO



Considerando quindi un valore del suolo pari a 32 €/m² si perviene, considerando la superficie complessiva delle due particelle di 4024 m², ad un valore di stima pari a **V(a1) = 128.768,00 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Ceppagatti (PE) Terreno Foglio 27 P.Illa 167 + 1634	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
Terreno Fg. 27 P.Illa 167	3.300,00	1,00	3.300,00
Terreno Fg. 27 P.Illa 1634	724,00	1,00	724,00
			0,00
			4.024,00
Superf. ragguagliata complessiva	4.024,00	Valore Specifico 32,00	128.768,00
Valore di stima	V(a1)	€	128.768,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano il valore di un immobile ad uso industriale (tipo capannone) in un range di 270 – 500 €/m² se realizzato e considerando che il terreno ha un valore prossimo ad un 10% del valore del manufatto industriale.

Pertanto in relazione al valore degli immobili industriali in area Ceppagatti si è determinato il valore del terreno in circa **35,00 €/m²** pervenendo ad un valore di stima **V(a2) = 140.840,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_ METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Ceppagatti (PE) Terreno Foglio 27 P.Illa 167 + 1634	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Terreno Fg. 27 P.Illa 167	3.300,00	35,00	115.500,00
Terreno Fg. 27 P.Illa 1634	724,00	35,00	25.340,00
			0,00
Valore di stima	V(a2)	€	140.840,00

Tale valore è in linea con i costi a metroquadro dei terreni della zona produttiva come su ricercati e prende a riferimento.

Il consorzio industriale della zona ARAP (Azienda Regionale Attività Produttive) , **Allegato M**, non ha deliberato un proprio listino per la vendita dei terreni.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione del terreno a terzi e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento sempre i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate per terreni insistenti nella zona D1 e di cui ai già citati Allegati, ma considerando il valore locativo solo come relativo ad un uso di semplice deposito a cielo libero, cioè si è ipotizzato di poter utilizzare il lotto, in area industriale, locandolo per un uso di deposito di attrezzature, mezzi di cantiere, impalcature, ecc. senza dover edificare manufatto alcuno e limitandosi a realizzare le necessarie opere di allacciamento alle reti di urbanizzazione primaria (ora non presenti).

Il valore locativo su base annua è di circa un 5% del valore del Terreno e pertanto sarebbe di 1.75



€/m²•anno da cui un valore di locazione su base mensile = 0.145 €/m²•mese ridotto a circa **0.12** €/m²•mese in relazione all'assenza di adeguata recinzione e degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie.

b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 10 P.Illa 740 Sub 1 e Sub 2	Superficie mq	Valore Specifico €/mq mese	Valore locazione €/mese
Terreno Fg. 27 P.Illa 167	3.300,00	0,12	396,00
Terreno Fg. 27 P.Illa 1634	724,00	0,12	86,88
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	482,88
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	482,88
Reddito lordo annuo	R	€/a	5.794,56
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	4.432,84
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	126.652,53
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	15,00%
Valore di stima	V(b1)	€	107.654,65
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **482.88** €/mese rappresenta il reddito mensile che il bene potrebbe produrre se locato ad uso deposito a cielo aperto.

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn** = 4.432,84 €/anno che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione allo stato del lotto che richiede inoltre interventi di movimento terra e decespugliamento.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 107.654,65** €.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato del terreno è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **500,00** €/mese, credibile in relazione alla posizione del lotto e già adeguato allo stato dei luoghi.

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	500,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	6.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	4.590,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	131.142,86
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b2)	€	98.357,14
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			



Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 98.357.14 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero dell'immobile a meno del valore delle opere necessarie per la straordinaria manutenzione ed al completamento dell'alloggio custode sito al piano 2° della palazzina uffici:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = \text{€}$$

V(m)_DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	118.904,95

Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari per la realizzazione di una adeguata recinzione. Complessivamente il valore delle detrazioni sono state stimate in circa **5.000,00 €**.

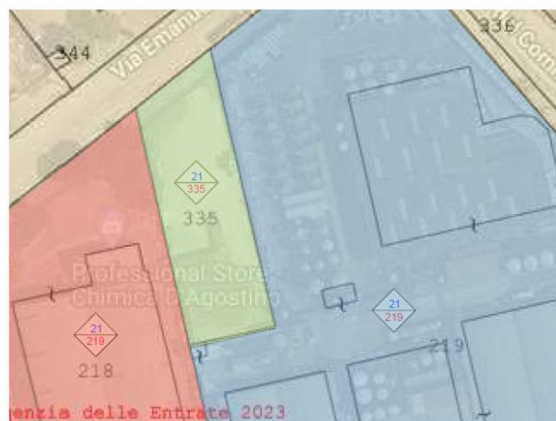
V(o)_OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE		
Sistemazioni esterne_ recinzione	a corpo	-5.000,00
V(o)	€	-5.000,00

Decurtando dal valore medio di stima dell'immobile, di cui al punto precedente, il valore delle opere a farsi, si perviene alla stima finale del valore del terreno sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 113.000,00** (Centotredicimila/00Euro).

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	118.904,95
Dotazioni FV ed opere di manutenzione	V(o)	€	-5.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-904,95
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	113.000,00

5.6.a) Lotto 6: TERRENO VICINO ALLA CHIMICA D'AGOSTINO

Il terreno è quello riportato al n. 7 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Terreni a CHIMICA DEL DOTT. D'AGOSTINO S.P.A. in Catasto al Foglio 21 Particella 335; Superficie: 1632 m², in verde nell'immagine seguente.





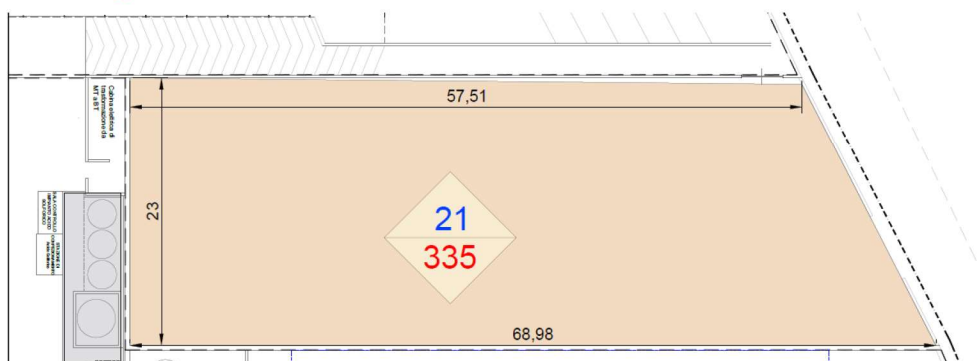
Inquadramento urbanistico e descrizione del bene immobile

Trattasi di terreno tipizzato come Mandorleto, Classe 03, posto aa cavallo tra le particelle 219 (Opificio Chimica D'Agostino) e 218 (Magazzino Store) entrambe di proprietà della Chimica D'Agostino SpA

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato 6.a** è riportata la Visura per soggetto dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A..

Nel successivo **Allegato 6.b** è riportata la Mappa Catastale del lotto. Vedasi anche **Allegato H**.



5.6.b) Lotto 6: STIMA DEL VALORE DI MERCATO TERRENO ATTIGUO ALLA CHIMICA D'AGOSTINO

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato del terreno nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente molti terreni ancora non assegnati nella Zona Industriale di Bari/Modugno.

Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura del terreno e la sua posizione si stima il costo di realizzo in caso di vendita in circa **42,00 €/m²**, si perviene così considerando la superficie complessiva delle due particelle di 1632 m² ad un valore di stima pari a **V(a1) = 68.544,00 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

a1_METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Bari (BA) Terreni - Zona ASI	Superficie	Coefficiente	Sup. Equiv.
Terreno Fg. 21 P.IIIa 335	mq		mq
Terreno Fg. 21 P.IIIa 335	1.632,00	1,00	1.632,00
			1.632,00
Superf. ragguagliata complessiva	1.632,00	42,00	68.544,00
Valore di stima	V(a1)	€	68.544,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano ugual valore per il terreno ponendolo pari a un 10% del valore di un capannone industriale sito in stessa zona



OMI e quindi pari a **45,00 €/m²**. Tale valore è in linea con i valori effettivi di vendita dei terreni secondo la delibera del 2023 del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari (ASI) in **Allegato L**.

Il suolo di cui alla P.I.a 335 il cui valore sul mercato libero viene stimato in **45,00 €/m²** determina valore complessivo di stima del Lotto in **V(a2) = 73.440,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Bari (BA) Terreni - Zona ASI	Superficie	Valore Specifico	Valore mercato
Terreno Fg. 21 P.I.a 335	mq	€/mq	€
Terreno Fg. 21 P.I.a 335	1.632,00	45,00	73.440,00
Valore di stima	V(a2)	€	73.440,00

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione del terreno a terzi e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento sempre i valori su riportati per terreni insistenti nella zona E6 e di cui ai già citati Allegati e considerando che il valore locativo annuo ammonta a circa un 5% e che il canone mensile è pari ad 1/12 di detto valore.

Pertanto si assume un canone mensile di $45,00 \times 5\% = 2,25 \text{ €/m}^2 \cdot \text{anno}$ da cui un valore di locazione su base mensile = $0,19 \text{ €/m}^2 \cdot \text{mese}$ arrotondato a **0,20 €/m²·mese**.

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **326,40 €/mese** rappresenta il reddito mensile che il bene potrebbe produrre.

b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 10 P.I.a 740	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
Sub 1 e Sub 2	mq	€/mq mese	€/mese
Terreno Fg. 27 P.I.a 335	1.632,00	0,20	326,40
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	326,40
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	326,40
Reddito lordo annuo	R	€/a	3.916,80
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	2.996,35
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	85.610,06
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	15,00%
Valore di stima	V(b1)	€	72.768,55
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn = 2.966,35 €/anno** che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione allo stato del lotto che richiede interventi di movimento terra.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 72.768,55 €**.



Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato del terreno è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **250,00 €/mese**, credibile in relazione alla posizione del lotto e già adeguato allo stato dei luoghi e ipotizzandone un uso di deposito a cielo libero di attrezzature, mezzi di cantiere, impalcature, ecc. senza dover edificare manufatto alcuno a meno della necessaria recinzione e dei lavori di demolizione di una tettoia non licenziata (detrazione 25% di cui alla tabella seguente).

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	250,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	3.000,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	2.295,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore a nuovo	Vn(b)=Rn/r	€	65.571,43
Detrazione per opere necessarie		%le	25,00%
Valore di stima	V(b2)	€	49.178,57
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 49.178,57 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile valore nel mercato libero del Terreno

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 65.982,78 \text{ €}$$

V(m)_DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	65.982,78

Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari per la realizzazione di una adeguata recinzione da completare fronte strada con un cancello e la demolizione di una tettoia non autorizzata con trasporto a discarica e smaltimento. Complessivamente il valore delle detrazioni sono state stimate in circa **15.000,00 €**.

V(o)_OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE		
Sistemazioni esterne_ recinzione e cancello	a corpo	-7.000,00
Demolizione tettoia	a corpo	-8.000,00
V(o)	€	-15.000,00

Decurtando dal valore medio di stima dell'immobile di cui al punto precedente il valore delle lavorazioni a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 50.000,00 (Cinquantamila/00Euro)**.

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	65.982,78
Dotazioni opere di manutenzione	V(o)	€	-15.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-982,78
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	50.000,00

5.7.a) Lotto7: TERRENI ATTIGUI AL CAPANNONE “KEIROS”

I terreni sono quelli riportati ai nn. dal 8 e 12 di cui all'Elenco del paragrafo 2), intestato in Catasto Terreni a CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A. in Catasto come di seguito identificati

- Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 315; Superficie: 124 m²
- Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 316; Superficie: 1.038 m²
- Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 317; Superficie: 861 m²
- Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 319; Superficie: 2.693 m²
- Comune di BARI (A662A) (BA) Foglio 21 Particella 321; Superficie: 54 m²

Inquadramento urbanistico e descrizione del bene immobile

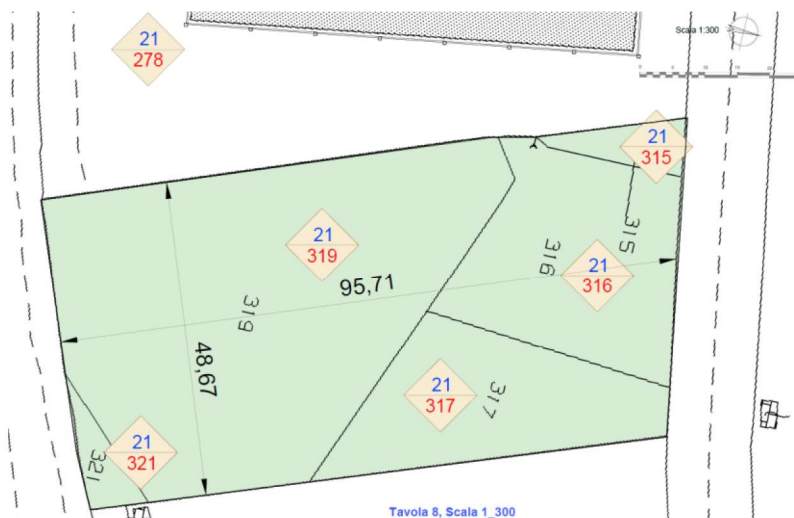
Trattasi di cinque Particelle di terreni agricoli tipizzati, a seconda delle particelle, in Uliveto / Mandorleto e di Classe 03/04 sito ad est del Capannone “KEIROS” di cui alla Particella 278 e ad esso confinante.

La superficie complessiva dei 5 lotti è pari a 4.770 m².

Dati e Planimetrie Catastali

In **Allegato 7.a** è riportata la Visura dalla quale si evince la titolarità del bene in capo alla CHIMICA DEL DR. D'AGOSTINO S.P.A..

Nel successivo **Allegati 7.b** è riportata la Mappa Catastale.



5.7.b) LOTTO 7: STIMA DEL VALORE DI MERCATO TERRENI VICINO AL “KEIROS”

La stima del valore del bene immobile e di cui al precedente capitolo, è stata condotta seguendo differenti criteri di valutazione per arrivare ad un valor medio attendibile di stima del valore commerciale di mercato del lotto inteso come somma delle cinque Particelle e nello stato in cui attualmente verte.

Nella determinazione del valore commerciale è stato anche considerato il particolare momento di recessione che vede attualmente molti terreni ancora non assegnati nella Zona Industriale di Bari.

Nella stima dei suddetti lotti si sono considerati gli stessi valori presi a riferimento per il precedente Lotto alla P.Ila 335 pertanto non si ripeteranno le medesime considerazioni.



Stima Comparativa – valori attuali di mercato

Data la natura del terreno e la sua posizione si stima il costo di realizzo in caso di vendita in circa **42,00 €/mq**, si perviene così considerando la superficie complessiva delle cinque particelle di 4770 m² ad un valore di stima pari a **V(a1) = 200.340,00 €** come da sotto riportata **Tabella a1** analitica di calcolo.

a1_ METODO COMPARATIVO - VALORI DI MERCATO			
Bari (BA) Terreni - Zona ASI Fig. 21, P.II2 da 315 a 321	Superficie mq	Coefficiente	Sup. Equiv. mq
Terreno Fg. 21 P.IIa 315	124,00	1,00	124,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 316	1.038,00	1,00	1.038,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 317	861,00	1,00	861,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 319	2.693,00	1,00	2.693,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 321	54,00	1,00	54,00
			4.770,00
Superf. ragguagliata complessiva	4.770,00	Valore Specifico 42,00	200.340,00
Valore di stima	V(a1)	€	200.340,00

Stima Sintetico-Comparativa con valori OMI - Agenzia delle Entrate

Ulteriore criterio adottato ha preso a riferimento i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – OMI che, come da prospetto in **Allegato G**, individuano ugual valore per il terreno ponendolo pari a **45,00 €/mq** con identico valore di stima **V(a2) = 214.650,00 €** come da **Tabella a2** di calcolo di seguito riportata.

a2_ METODO COMPARATIVO - QUOTAZIONI Ufficio del Territorio - AdE			
Bari (BA) Terreni - Zona ASI Fig. 21, P.II2 da 315 a 321	Superficie mq	Valore Specifico €/mq	Valore mercato €
Terreno Fg. 21 P.IIa 315	124,00	45,00	5.580,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 316	1.038,00	45,00	46.710,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 317	861,00	45,00	38.745,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 319	2.693,00	45,00	121.185,00
Terreno Fg. 21 P.IIa 321	54,00	45,00	2.430,00
Valore di stima	V(a2)	€	214.650,00

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori OMI – Ag. Delle Entrate

La stima per capitalizzazione del reddito prende a riferimento il possibile reddito derivante dalla locazione del terreno a terzi e, tale valore, è stato determinato prendendo a riferimento sempre i valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate immobili industriali realizzabili in stessa zona ASI da cui ricavare il corretto valore per suoli insistenti nella zona E6 e di cui ai già citati Allegati.



b1_VALORE LOCATIVO SECONDO Ufficio del Territorio - AdE			
Foglio 10 P.IIa 740	Superficie	Valore Specifico	Valore locazione
Sub 1 e Sub 2	mq	€/mq mese	€/mese
Terreno Fg. 27 P.IIa da 315 a 321	4.770,00	0,20	954,00
			0,00
Valore di stima canone di locazione	Rm(a)	€/mese	954,00
METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - Ufficio del Territorio - AdE			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	954,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	11.448,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	8.757,72
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	250.220,57
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	15,00%
Valore di stima	V(b1)	€	212.687,49
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Il valore di locazione mensile **Rm(a)** di circa **954,00 €/mese** rappresenta il reddito mensile che il bene potrebbe produrre.

Detraendo le spese e le imposte si può pervenire alla determinazione del reddito netto su base annua **Rn = 8.757,72 €/anno** che è uno dei parametri necessari alla stima.

L'altro parametro da assumere è il tasso di capitalizzazione "r", che nel caso di specie alla luce anche del livello di rischio e delle caratteristiche dell'immobile si assume pari al **3,5%**.

Si è inoltre considerata una detrazione del 15% in relazione allo stato del lotto che richiede interventi di movimento terra.

Il valore finale di stima, in funzione della Capitalizzazione del Reddito, ammonta a **V(b1) = 212.687,49 €**.

Stima per capitalizzazione dei redditi – valori di mercato

La stima per capitalizzazione della rendita in relazione al valore locativo di mercato del terreno è stata fatta prendendo a riferimento un canone mensile di **600,00 €/mese**, credibile in relazione alla posizione del lotto e già adeguato allo stato dei luoghi.

b2_METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DELLA RENDITA - VALORI DI MERCATO			
Reddito lordo mensile	Rm	€/mese	600,00
Reddito lordo annuo	R	€/a	7.200,00
Incidenza reddito netto (*)	90%*85%	%le	76,50%
Reddito netto annuo	Rn	€/a	5.508,00
Tasso di capitalizzazione	r	%le	3,50%
Valore anuovo del complesso	Vn(b)=Rn/r	€	157.371,43
Detrazione dovuta alla vetustà		%le	25,00%
Valore di stima	V(b2)	€	118.028,57
(*) dovuta alle contingenti difficoltà economiche ed alle spese sul valore di locazione annuo			

Il valore di stima in funzione della capitalizzazione del reddito considerando un valore locativo di mercato come su determinato ammonta a **V(b2) = 118.028,57 €**.

Stima del valore di mercato dell'immobile

Effettuando la media aritmetica dei quattro valori come sopra determinati si perviene al più probabile



valore nel mercato libero del bene immobile (considerato come insieme delle 5 particelle) a meno del valore delle opere necessarie per la recinzione:

$$V = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 = 186.426,51 \text{ €}$$

V(m)_ DETERMINAZIONE DEL VALOR MEDIO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE	
VALORE MEDIO = V(m) = [V(a1)+V(a2)+V(b1)+V(b2)]/4 =	186.426,51

Stima delle opere di manutenzione necessarie

Sono stati infine presi in considerazione gli interventi necessari per la realizzazione di una adeguata recinzione. Complessivamente il valore delle detrazioni sono state stimate in circa **16.000,00 €**.

V(o)_ OPERE NECESSARIE DI MANUTENZIONE		
Sistemazioni esterne_ recinzione e cancello	a corpo	-16.000,00
V(o)	€	-16.000,00

Deductando dal valore medio di stima dell'immobile di cui al punto precedente il valore delle opere di recinzione a farsi, si perviene alla stima finale del valore dell'immobile sul mercato libero che arrotondata alle migliaia di euro risulta essere di **€ 170.000,00 (mila/00Euro)**.

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE NELL'ATTUALE STATO E MOMENTO			
Valor medio di stima	V(m)	€	186.426,51
Dotazioni FV ed opere di manutenzione	V(o)	€	-16.000,00
Arrotondamento	V(a)	€	-426,51
STIMA FINALE = V(m) - V(o) - V(a) =	V(s)	€	170.000,00

6) STIMA DEI BENI MOBILI DELLA CHIMICA D'AGOSTINO SpA

6.1) LOTTO 8: STIMA CESPITI :Impianti, Strutture, Macchinari e Attrezzature della CHIMICA D'AGOSTINO SpA sede di BARI valutati al 31/03/2023

I Cespiti sono stati puntualmente valutati come da Tabella di stima In **Allegato 8.a** di cui allo stralcio seguente.

VALUTAZIONE DEI CESPITI COME INDUSTRIA OPERANTE E IN LIQUIDAZIONE (Strutture, Impianti, Macchinari, Attrezzature)													
n	Voce	Descrizione cespiti	note	Costo acquisto	Valore residuo	anno di acquisto	Valore di mercato €	valore a nuovo (di rimpiazzo)	obsolescenza tecnica	coeff. Funzionalità	coeff. di usura	Valore industria operante €	
STRUTTURE METALLICHE													
1	42.1	TETTOIE	Tettoia d'arredo fienza I/2	36.689,61		1980	0,00	50.000,00	10.849,57	1,00	1,00	11.006,88	
2	51.1	TETTOIE	Tettoia Impianto PAC I/1	28.921,59		1981	0,00	60.000,00	8.816,98	1,00	1,00	8.816,98	
3	273.1	SOPPALCO IN FERRO	Soppalco miscelazione I/5	20.658,28		1990	0,00	9.000,00	8.284,12	0,90	0,90	6.710,13	
4	274.1	STRUTTURA METALLICA PER DEPOSITO	Struttura miscelazione I/5	20.658,28		1990	0,00	10.000,00	8.284,12	0,90	0,80	6.197,48	
5	265.6	FORN E POSA DI VASCA IN ACCIAIO	Vasca di depurazione I/24	32.536,79		1996	0,00	15.000,00	15.663,77	0,90	0,70	9.868,18	
							0,00						42.599,66
IMPIANTI													
6	318.1	IMP. ABBATTIMENTO FUMI	ICI I/1	10.070,91		1991	0,00	8.000,00	4.163,41	0,90	0,90	3.372,36	
7	320.1	COSTR. IMPIANTO PER ACIDO NITRICO	percolato orizz. e piping acido nitrico I/5	7.953,44		1991	0,00	6.000,00	3.288,03	0,90	0,90	2.663,30	

Per ogni cespiti, opportunamente numerato, sono riportati:

- N.
- Voce
- Descrizione del cespiti
- Note integrative



- Valore di acquisto (sostenuto nel relativo anno)
- Valore residuo di ammortamento
- Anno di acquisto
- STIMA VALORE DI MERCATO , in caso di liquidazione.
- Valore a nuovo in caso di rimpiazzo
- Valore residuo a causa della obsolescenza tecnica
- Coefficiente di funzionalità
- Coefficiente di usura
- STIMA VALORE in caso di INDUSTRIA OPERANTE

Stima per Liquidazione

Complessivamente i 57 Cespiti, in caso di liquidazione e quindi di vendita sul mercato libero, avrebbero un valore di circa **353.400,00 €** come da colonna 8 della Tabella in **Allegato 8.a**,

Stima come industria operante

Ben diverso il valore degli impianti di produzione in caso di industria operante atteso il buono stato di conservazione ed efficienza degli impianti di produzione di una azienda che ha prodotto e continua a produrre e che detiene un importante mercato sul territorio nazionale ed estero.

Gli impianti di produzione conservano, per una azienda che continua ad operare in continuità, un valore non trascurabile stimato, come da ultima colonna di Tabella in **Allegato 8.a**, in **1.202.792,16 €**.

6.2) LOTTO 9: STIMA RIMANENZE MAGAZZINO della CHIMICA D'AGOSTINO SpA sede di BARI valutati al 31/03/2023

Descrizione

La stima del valore corrente del magazzino tra materie prime e prodotti finiti, effettuata alla data del 31 marzo 2023, parte dalla valutazione del costo a nuovo delle materie prime e dalla consistenza del magazzino che attualmente conta 1918 articoli. Tale numero è ottenuto dopo aver già eliminato dal conteggio i prodotti sia della Divisione *DAXI : Lavanderia*, in sigla DX, (perché in disuso e non più richiesti dal mercato) che e quelli della divisione *Foods Speciality*, in sigla FD, prodotti ed additivi alimentari, che soggetti a scadenza sono già scaduti o scadranno entro il mese di settembre di questo anno e pertanto non hanno valore alcuno nella procedura di liquidazione.

Si è poi rilevato che molti articoli sono di scarso valore sia per numero (quantità o peso) che per Costo unitario a nuovo (€/cadauno o €/kg) pertanto nella valutazione si sono trascurati tutti quegli articoli che avessero un valore complessivo (dato dal prodotto della Quantità per il Costo unitario) inferiore ai 50,00 €:

$$(\text{Quantità} \times \text{Costo unitario}) < 50,00 \text{ €}$$

Infatti i costi per la liquidazione dei residui di magazzino di così scarso valore sono superiori al valore stesso della merce ricavabile dalla liquidazione. Si tratta quindi di circa 538 articoli in cui costo della procedura di vendita per liquidazione sarebbe uguale/superiore al valore stesso del bene da liquidare. Tali articoli sono pertanto non significativi ai fini della valutazione dei magazzini materie prime e prodotti finiti alla data del 31/03/2023.

Questi articoli andranno smaltiti nella liquidazione del magazzino senza chiedere alcun compenso all'acquirente attesa la completa compensazione dei costi tra valore del bene che si intende utilizzare o vendere e costo smaltimento del non utilizzato.



Sottraendo tali beni poco significativi si perviene ad un numero di circa 1380 articoli che si è provveduto a stimare sia se venduti sul mercato libero a seguito Liquidazione dell'azienda sia se ceduti nel caso di industria operante.

Sia in caso di liquidazione che di industria operante il valore di acquisto a nuovo dei beni mobili in magazzino sono soggetti ad una svalutazione del valore iniziale che è differente in relazione alla natura del bene e all'ambito produttivo di interesse.

Il magazzino della Chimica D'Agostino SpA è infatti funzione delle diverse Divisioni produttive e Commerciali che sono oggetto di un diverso interesse del mercato e pertanto potranno essere liquidate solo a seguito di una opportuna svalutazione del costo a nuovo.

Div	Descrizione	Ambito	Liquidazione	K _L	Industria Operante	K _O
AG	Divisione ' AGRIDAST	' Agricoltura	Interesse con Svalutaz. del 60%	0,4	Può riprendersi: Svalut. del 30%	0,7
AK	Divisione ' AKIDA	' Tratt. Impianti ind.li + depurazione	Interesse con Svalutaz. del 50%	0,5	Già attiva Svalutaz. del 20%	0,8
DA	Divisione ' DAST	' Industria Alimentare/Zootecnia	Interesse con Svalutaz. del 50%	0,5	Già attiva Svalutaz. del 20%	0,8
DD	Divisione ' D & D	' Detergenza per comunità	Interesse con Svalutaz. del 60%	0,4	Può riprendersi: Svalut. del 30%	0,7
DP	Divisione ' DAST - Piscine	' Detergenza per piscine	Interesse con Svalutaz. del 50%	0,5	Già attiva Svalutaz. del 20%	0,8
DX	Divisione ' DAXI	' Lavanderie (DISUSO)	Svalut. del 100%	0,0	Svalut. 100%	0,0
FD	Divisione ' FOODS SPECIALTY	' Prodotti/Additivi Alimentari	Svalut. del 100% (*)	0,0	Svalut. del 100% (*)	0,0
PR	Divisione ' P.R.F.V.	' Resine	Svalut. del 60%	0,4	Interesse con Svalutaz. del 40%	0,6
SO	Divisione ' SOLVENTI	' Solventi	Interesse con Svalutaz. del 60%	0,4	Può riprendersi: Svalut. del 30%	0,7
XC	Divisione ' CHIMICA di BASE	' Chimica di Base	Interesse con Svalutaz. del 50%	0,5	Già attiva Svalutaz. del 20%	0,8
XP	PURATE	Depurazione	Non Vendibili (**) Svalutaz. del 100%	0,0	Svalut. 100% (**)	0,0
XV	VARIE	Varie	Interesse con Svalutaz. del 60%	0,4	Già attiva Svalutaz. del 30%	0,7
XX	IMBALLI	Imballi e confezionamenti varie	Svalut. del 100%	0,0	Se operante: Svalut. del 30%	0,7

In ROSSO le Divisioni attualmente Attive

(*) : prodotti con scadenza tutti a settembre 2023

(**) : Prodotti per impianti "PURATE" coperti da brevetto e non vendibili

Nella Tabella sono riportate per ogni divisione produttiva/commerciale :

- Codice della divisione
- Nome della Divisione
- Ambito di interesse dei prodotti
- Indice di svalutazione della merce in caso di liquidazione in funzione dell'interesse del mercato allo specifico prodotto
- Coefficiente KL di moltiplicazione del costo unitario a nuovo per avere una stima credibile di allocazione sul mercato libero del bene
- Indice di svalutazione della merce in funzione dell'interesse per l'industria operante allo specifico prodotto
- Coefficiente KO di moltiplicazione del costo unitario a nuovo per avere una stima credibile di valorizzazione del bene in caso di industria operante funzione del possibile mercato che l'azienda potrebbe aggredire nello specifico ambito commerciale.

In rosso sono riportate le Divisioni Attualmente produttive dello stabilimento.

In particolare oltre alle rimanenze di magazzino delle divisioni DX "DAXI" e FD "Foods Speciality" (già omessi nella valutazione e nell'elenca sione delle rimanenze) non hanno valore di mercato (KL = KO = 0,00) quelli della Divisione "PURATE" e gli imballi dotati di logo della Chimica D'Agostino che perdono di valore in caso di liquidazione.

In particolare i beni della Divisione "PURATE" essendo relativi ad un impianto di trattamento acqua coperto da Brevetto e del quale la Ditta Chimica D'Agostino SpA curava nel passato la distribuzione e la manutenzione, essendo decaduto il contratto e trattandosi di beni specifici e oggetto di brevetto non possono essere ceduti a terzi e pertanto hanno valore nullo nel libero mercato.

I coefficienti di stima delle ultime colonne della precedente Tabella sono stati adottati per la stima di ognuno dei 1380 articoli significativi del magazzino secondo quanto riportato nella Tabella in

Allegato 9.a.



Valorizzazione MAGAZZINO al 31/03/2023

CODICE	DESCRIZIONE	UM	QUANTITA' ESISTENTE	COSTO C	VALORE C	Div	K _L	Valore Liquidazione	K _O	Valore Ind. Operante
DGA340051	ACCELLERATORE S1 45	PZ	1,00	66,40	66,39	DP	0,50	33,20	0,80	53,11
CTNK0	ACETONE (KG)	KG	92,00	1,93	177,56	SO	0,40	71,02	0,70	124,29
CTNL0	ACETONE (LT)	LT	195,00	1,54	301,08	SO	0,40	120,43	0,70	210,76
CTNL1	ACETONE LA Lt 20	LT	180,00	1,78	321,12	SO	0,40	128,45	0,70	224,78
DCLACIMF1	ACID MATIC FLOOR 10 KG	KG	100,00	1,12	112,00	DD	0,40	44,80	0,70	78,40
CONCXP30	ACIDI HUMICI IF Cist	KG	1.090,00	0,90	981,00	AG	0,40	392,40	0,70	686,70
A.ACT	ACIDO ACETICO SOLUZIONE	KG	3.773,00	1,21	4.561,55	XC	0,50	2.280,78	0,80	3.649,24
A.BRCPL	ACIDO BORICO POLVERE	KG	50,00	1,24	62,15	XC	0,50	31,08	0,80	49,72

Per ogni articolo si è riportato:

- Codice
- Descrizione
- Unità di Misura
- Quantità esistente
- Costo a nuovo
- Valore a nuovo
- Coefficiente KL di valutazione in caso di Liquidazione
- Valore in caso di Liquidazione
- Coefficiente KO di valutazione per industria operante
- Valore per un'industria Operante

Stima del valore corrente di mercato

Complessivamente la liquidazione del magazzino della Chimica D'Agostino sul mercato libero avrebbe un valore in caso di liquidazione di circa **522.306,97 €**

Valorizzazione MAGAZZINO al 31/03/2023

CODICE	DESCRIZIONE	UM	QUANTITA' ESISTENTE	COSTO C	VALORE C	Div	K _L	Valore Liquidazione	K _O	Valore Ind. Operante
PUR3WIKSI0016	WIKI S-10+MEMBRANA 0/16 BAR	PZ	3,00	781,80	2.345,40	XP	0,00	0,00	0,00	0,00
PUR3WIKSI0119	WIKI S-10+MEMBRANA -1/9 BAR	PZ	1,00	835,78	835,78	XP	0,00	0,00	0,00	0,00
SLVU11	XILAT 157 (KG)	KG	47,00	2,21	103,63	SO	0,40	41,45	0,70	72,54
XLLK	XILOLO (KG)	KG	500,00	2,22	1.109,50	SO	0,40	443,80	0,70	776,65
MP147	ZEOLITE TIPO "A"	KG	25.450,00	0,68	17.306,00	XC	0,50	8.653,00	0,80	13.844,80
MP532	ZETEMULS COH 40 Kg 25	KG	146,00	2,92	426,32	XC	0,50	213,16	0,80	341,06
ZETEMGMS	ZETEMULS GMS Kg 25	KG	250,00	1,77	442,75	XC	0,50	221,38	0,80	354,20
MP570	ZETEMULS HE Kg 100	KG	57,00	2,75	156,75	XC	0,50	78,38	0,80	125,40
ZET270N1	ZETESOL 270/N Kg 130	KG	260,00	2,14	556,66	XC	0,50	278,33	0,80	445,33
ZETMGSB1	ZETESOL MGS B Kg 125	KG	125,00	1,33	166,37	XC	0,50	83,19	0,80	133,10
ZNCLR	ZINCO CLORURO ANIDRO	KG	97,00	3,08	299,05	XC	0,50	149,53	0,80	239,24
ZNSLA	ZINCO SOLFATO	KG	360,00	1,01	364,68	XC	0,50	182,34	0,80	291,74
				1.878.828,60	1.414.981,17			522.306,97		924.089,99

Stima come industria operante

La stessa merce in caso di industria che continui ad operare in continuità avrebbe un valore ben più alto e pari a **924.089,99 €** (magazzino già disponibile e che non determina altri costi) atteso un valore a nuovo per il riacquisto della stessa merce di circa 1.414.981,17 € più IVA.

6.3) LOTTO 11: SMALTIMENTO MATERIALI NON CONFORMI

Dal valore dei beni mobili della Chimica D'Agostino SpA e in particolare dal magazzino va sottratto il costo delle sostanze non più conformi o privi di interesse del mercato (non comprese nella precedente stima di cui all'elenco di **Allegato 9.a**) perché scaduti o non più commercializzabili o richiesti, o perché materie prime rientranti nei formulati sui rifiuti tossici che non hanno trovato diversa applicazione, o che risultano giacenti da diversi anni e per i quali appare difficile una riallocazione, o più in generale, perché classificabili come rifiuti tossici/nocivi da smaltire (trattandosi di sostanze chimiche).



Tutte queste merci o prodotti dovranno pertanto essere **smaltiti come rifiuto** tossico / nocivo (trattandosi di prodotti chimici) il cui costo di smaltimento dipende dal codice ERR attribuito al singolo rifiuto.

In relazione alla mancata caratterizzazione specifica del rifiuto si è fatto riferimento a codici di tipo generico ma che permettono una buona stima dei costi di smaltimento relativi al singolo prodotto e determinati in funzione di un costo al kg di prodotto da smaltire

EER	DESCRIZIONE	U.M.	COSTO
16.03.03	Rifiuti inorganici contenenti sostanze pericolose	€/kg	1,50
16.03.05	Rifiuti organici contenenti sostanze pericolose	€/kg	1,50
06.03.16	Alluminia	€/kg	1,00

In particolare si è rilevata una notevole quantità di allumina, materia prima utilizzata nel processo di sintesi del PAC (Poli Cloruro di alluminio), soprattutto stoccata nel Capannone Keiros, circa 170.000 kg che si presenta “sporca” o “esausta”, mescolata con vergine, e quindi non più utilizzabile.

Il costo complessivo di smaltimento (effettuato da ditte specializzate) ammonta come riscontrabile nella Tabella in **Allegato 11.a**, a circa **363.176,60 €**.

COSTO DI SMALTIMENTO

AS400 MAG 5	CODICE	Ann	DESCRIZIONE	UM	INVENT.	COSTO SMALTIM. AL KG	COSTO SMALTIMENTO €
NO	MAG11	A	ESSENZA DI MIRBANA	KG	30	1,5	45
NO	AKCL091	A	AKICLEAN 3309	KG	300	1,5	450
NO	AKCR81	A	AKICOR 7781	KG	1200	1,5	1800
NO	AKMN481	A	AKIMINE 5548	KG	550	1,5	825
NO	AKNX361	A	AKINOX 5637	KG	345	1,5	517,5

Stralcio Tabella in **Allegato 11.a**

Tale importo di **363.176,60 €** andrà decurtato nella stima dell'azienda sia se si tratti di Liquidazione che di stima per industria Operante attesa la necessità di provvedere comunque allo smaltimento.

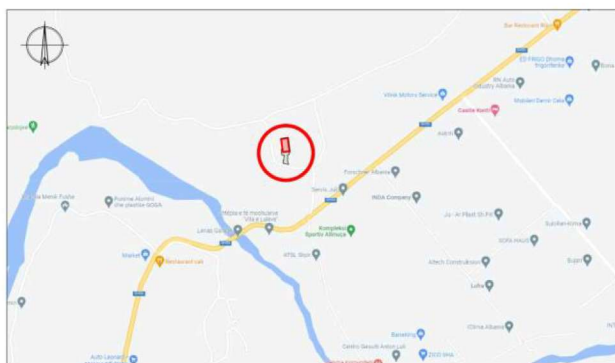
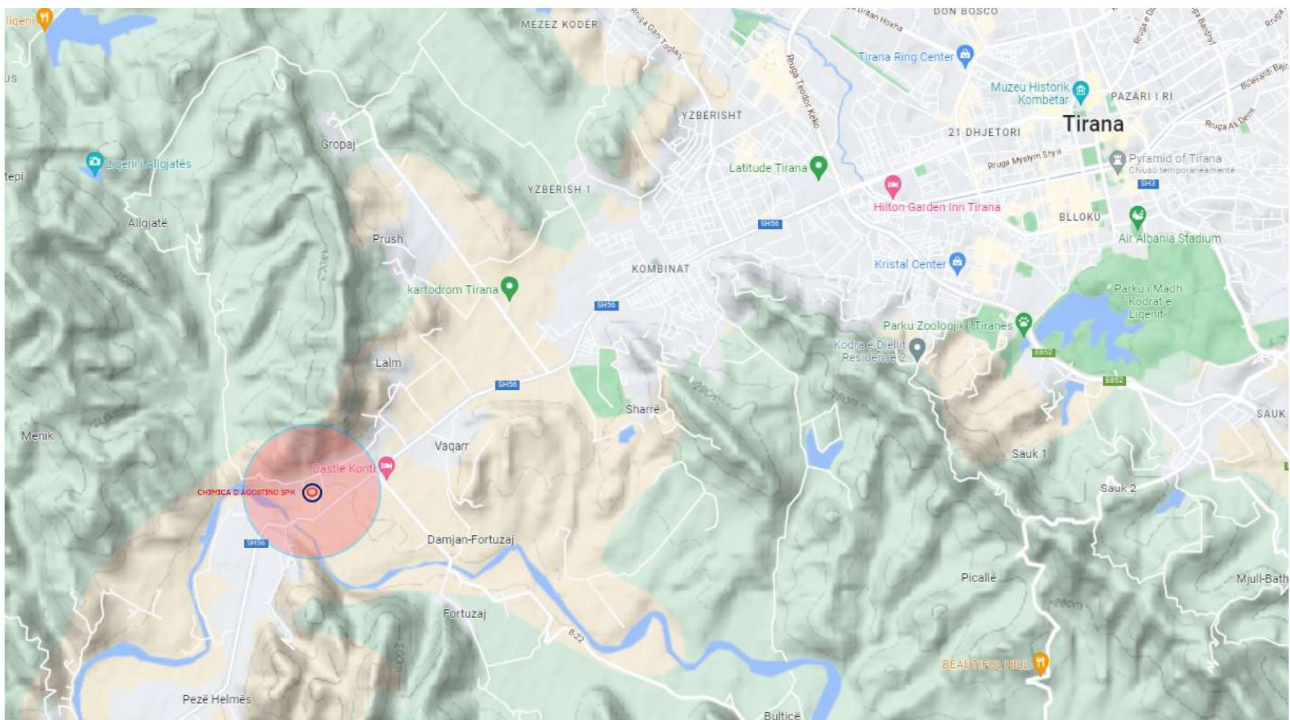
I costi di smaltimento considerati sono conformi a quanto offerto da Ditta EcoTrend di cui alla offerta in **Allegato 11.b**.

6.4) Lotto 10: BENI MOBILI E RIMANENZE DI MAGAZZINO DEL BRANCH TIRANA, ALBANIA

La Chimica D'Agostino SpA sin dagli anni 90 ha avuto rapporti commerciali con l'Albania dove commerciava i suoi prodotti.

A cavallo dell'anno 2010, in relazione al valore di mercato conquistato in Albania e medio-oriente con il marchio “Chimica D'Agostino” la Società ha valutato l'opportunità di aprire una sede stabile in Tirana prendendo in fitto un Capannone di circa 1200 m², di cui circa 150 m² di Uffici, insistente su un lotto di circa 4000 m² che è stato adattato alle esigenze di stoccaggio e produzione con l'installazione di serbatoi e la realizzazione di opportune vasche di contenimento in c.a..

Tale Capannone è distante pochi chilometri dal centro di Tirana è sito in VAQARR, FSHATI LALM e rappresenta una interessante testa di ponte per i tutti mercati orientali.



6.4.1) Stima valore corrente di mercato dei Veicoli

La Chimica D'Agostino è proprietaria di n. cinque veicoli: due autovetture, un autotreno, un camion, ed un furgone. A questi si aggiunge un carrello elevatore a forche per la movimentazione dei pallet.

Gli automezzi sono tutti circolanti ed in **Allegato 10a** sono riportate le copie dei relativi libretti di circolazione. I mezzi hanno mediamente tutti percorso molti chilometri (tra i 200.000 km e i 850.000 km) e sono stati immatricolati tra il 1995 ed il 2008.

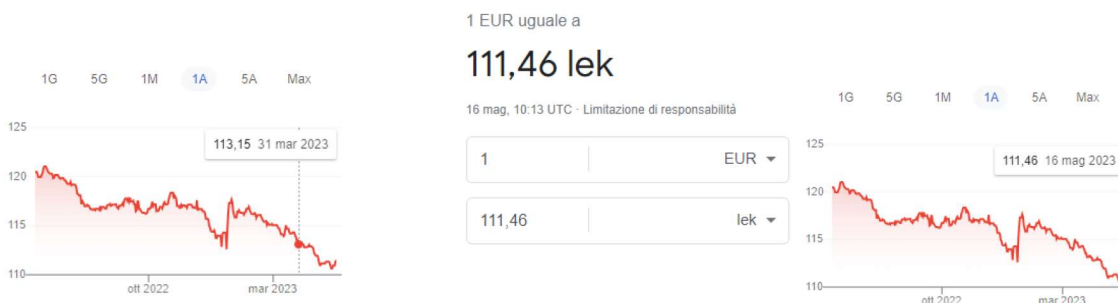
Nella Tabella seguente sono riportati i dati dei automezzi comprensiva del valore di stima del valore di realizzo sul mercato libero complessivamente determinato in 30.000,00 €.

1 TIPO	TG	2 MARCA	4 MOD	12 CILIND.	16 ANNO	KM	STIMA
AUTOVETT.	AA768YL	FIAT	DOBLO	1248	2006	196825	3.500,00
AUTOVETT.	AA574NF	TOYOTA	RAV4	2231	2008	248143	5.000,00
Autotreno/Autoarticolato:							
MOTRICE	AA425TT	IVECO MAGIRUS	EUROSTAR 480	12882	2001	321074	5.000,00
SEMIRIMORCHIO	AFR810	BARTOLETTI	L221T3	0	1999		5.000,00
CAMION	AB265FK	IVECO FIAT	EUROCARGO	5861	1995	847120	3.500,00
FURGONE	AA461JB	MITSUBISHI	L200	2477	2004	491194	6.000,00
CARRELLO elevatore		LINDE	H30				2.000,00
Valore automezzi						€	30.000,00

6.4.2) Stima valore corrente del Magazzino

La stima del valore corrente del magazzino tra materie prime e prodotti finiti, effettuata alla data del 31 marzo 2023, parte dalla valutazione del costo a nuovo delle materie prime come da puntuale analisi riportata in **Allegato 10b**.

Complessivamente tutte le materie prime riscontrate hanno un valore in Lek (*in albanese indicati con il simbolo ALL*) di 18.597.272,07 Lek = **154.977,27 €** al cambio convenzionale di 1 € = 120 Lek (il cambio è molto variabile e in questi ultimi mesi si è registrato un decremento del valore del Lek che al 31/03/2023 vedeva il cambio a di 113,15 Lek = 1 €. Considerando le commissioni bancarie si perviene ai 120 Lek convenzionali = 1 € utilizzati.



A tale valore delle merci in magazzino va sottratto il costo delle merci non più conformi (scadute o non più commercializzabili), vedasi **Allegato 10C**, o non più richieste dal mercato, **Allegato 10D**, o perché non vendibile in quanto scaduta **Allegato 10E**. Tutte queste merci o prodotti dovranno pertanto essere smaltite come rifiuto (tossico / nocivo trattandosi di prodotti chimici). il cui valore ammonta come riscontrabile nella Tabella seguente e confermato dai su indicati Allegati, in 21.590,60 €.

Nella Tabella seguente è anche riportato il peso in kg del materiale da smaltire.

DA ALLIENARE		Valore	Peso	Elenco il
	Merce	A NUOVO	kg	Allegato
2a	non conformi	1.461,20	855	10C
2b	non vendibile	12.564,74	9.599	10B
2c	scaduta	7.564,66	10.182	10C
2		21.590,60	20.636	

per un totale 20 ton di merce da smaltire.

Si perviene così al valore totale del magazzino utile pari a **133.686,67 €** = 154.977,27 – 21.590,60 €.

A tale valore va decurtato il costo necessario alla smaltimento delle 20,6 ton di materie prime da smaltire come rifiuto (tossico / nocivo trattandosi di prodotti chimici) il cui costo è pari a circa 1 €/kg e pertanto ammonta a complessive 20.600,00 €.



Pertanto il valore residuo del magazzino, con costi di acquisto a nuovo, ammonta a **112.786,67 €**.

MAGAZZINO al 31/03/2023 come da rilievo in Tirana		
MAGAZZINO		COSTO A NUOVO al 30/03/2023
1	TOTALE MAGAZZINO	154.977,27
2	DA ALLIENARE (SENZA VALORE)	21.590,60
		133.386,67
3	a detrarre costo smaltimento (circa 1 €/kg per 20600 kg)	-20.600,00
		112.786,67

Se ora valutiamo i costi a cui una azienda interessata a lavorare in continuità è disposta a pagare le materie prime presenti nella sede di Tirana, anche alla luce della presenza di prodotti di poco interesse in relazione alla sua attività o stoccati in quantità non proporzionali alle necessità dell'azienda acquirente (o troppo pochi o molti) dobbiamo considerare un decremento del valore del magazzino per vendita in stock di circa un 40% del valore delle materie prime e del magazzino.

Pertanto il valore effettivo da considerare è pari al 60% di 112.786,67 € = **67.672,00 €** e tale è il valore finale, come industria operante in Albania, che si attribuisce al magazzino.

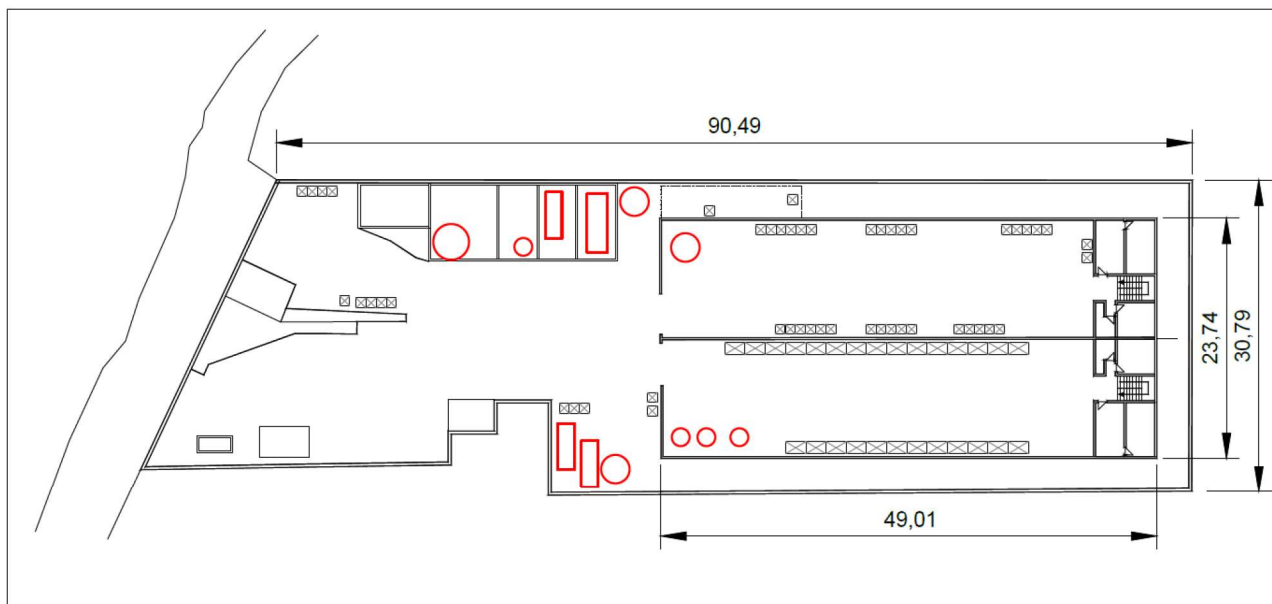
Se poi dobbiamo ipotizzare la liquidazione dell'azienda con il trasporto in Italia della suddetta merce dobbiamo considerare che il trasporto di 180 ton = 180.000 kg di merce richiede circa 8 viaggi di un TIR idoneo al trasporto di un carico di 25 ton con un costo a viaggio di circa 2.300,00 € a cui sommare i diritti di agenzia (circa 800,00 €) ed i Dazi Doganali (che variano dal 3% al 13% del valore della merce) trasportata e stimati in solo un 5% dei 133.386,67 € (valore a nuovo della merce).

Orbene detraendo tali costi il Valore in Italia del magazzino, riportato in Italia per essere liquidato, ammonta a solo **41.802,67 €**.

MAGAZZINO al 31/03/2023 come da rilievo in Tirana		
MAGAZZINO	COSTO A NUOVO al 30/03/2023	Liquidazione
1	TOTALE MAGAZZINO	154.977,27
2	DA ALLIENARE (SENZA VALORE)	21.590,60
	133.386,67	
3	a detrarre costo smaltimento (circa 1 €/kg per 20600 kg)	-20.600,00
	112.786,67	60,00%
		67.672,00
		Valore in Albania come industria operante
4	a detrarre costo trasporto (circa 8 viaggi TIR 25 t a 2300,00€)	-18.400,00
	a detrarre costi agenzia	-800,00
	a detrarre dazli (circa 5% del valore della merce) = 0,05 x 133.386,67	-6.669,33
		41.802,67
		Valore in Italia detratti i costi di trasporto

6.4.3) Stima valore corrente delle Attrezzature

I serbatoi di contenimento in acciaio inox e vetroresina, le cisternette per il trasporto dei prodotti chimici, le attrezzature di stoccaggio, pompaggio, miscelazione, gli arredi e le macchine per ufficio nonché i sistemi di sicurezza, sono indispensabili per l'attività svolta dalla sede Albanese e pertanto, pur se obsoleti e non sempre in buono stato di conservazione, conservano per una azienda che continua ad operare in continuità un valore non trascurabile stimato, come da Tabella seguente, in 43.300,00 €.



Diverso il discorso se il Branch Albania viene dismesso in quanto dette attrezzature, vuoti per lo stato di conservazione, vuoti per tipologia costruttiva non conforme alle norme europee, non hanno valore sul mercato italiano. Gli stessi arredi e attrezzature d'ufficio, di per se datati, avrebbero un costo di trasporto in Italia tale da annullare qualsiasi possibilità di recupero economico.

ATTREZZATURE Stima valore in Tirana come industria operante

				Valore in Albania	Valore in Italia
				€	€
SERBATOI DI STOCCAGGIO				15.000,00	0,00
ATTREZZATURE VARIE DI PRODUZIONE				4.000,00	0,00
ARREDI UFFICI				4.500,00	0,00
ATTREZZATURE DI UFFICIO (PC, STAMP., FOTOCOP., Wifi, TVCC, ...)				6.000,00	2.000,00
	m	€/m	€		
Scaffalature metalliche	80	120	9.600,00	9.600,00	0,00
	n	€/cad	€		
Cisternette trasporto liquidi	70	60	4.200,00	4.200,00	840,00 (un 20%)
				43.300,00	2.840,00

Le poche attrezzature d'ufficio eventualmente vendibili sul mercato libero in Italia non avrebbero valore superiore ai 2.000,00 € e le cisternette per il trasporto dei liquidi che converrebbe recuperare non sarebbero superiori al 20% di quelle riscontrate in sede di sopralluogo. Infatti il contenitore in polietilene contenuto nella gabbia metallica dopo pochi viaggi deve essere sostituito in quanto deteriorato dalle sostanze chimiche. Pertanto tali cisternette vengono di fatto periodicamente rigenerate sempre se la gabbia risulta ben conservata.

Il valore residuo di circa 14 Cisternette (= 20% delle 70 riscontrate) ammonta a 840 € atteso che si riesca ad annullare i costi di trasporto venendo le stesse ad occupare eventuali spazi residui nei TIR impiegati al trasporto delle Materie Prime.

Complessivamente in caso di liquidazione il valore delle attrezzature ora presso la sede albanese se portate in Italia e considerando gli eventuali costi di trasporto sarebbe del tutto trascurabile e pari a complessivi 2.840,00 €.

6.4.4) Stima valore corrente del Branch Albania

In conclusione il Branch Albania della Chimica D'Agostino SpA, tenendo presente che non vanta beni immobili essendo in locazione in un capannone all'uopo locato, in relazione alla stima su riportata degli automezzi in dotazione, delle rimanenze di magazzino al 31/03/2023 ed alla stima delle attrezzature si pervenirebbe ad un valore come industria operante in Albania, cioè come azienda che continua la sua attività nelle stesse condizioni in cui ha operato fino ad oggi, di 140.982,00 €.



Tale azienda se posta in liquidazione e con il magazzino riportato in Italia per la liquidazione avrebbe un valore residuo di 74.642,67 €.

A tali valori andrebbe aggiunto per l'industria operante il valore delle autorizzazioni all'esercizio della attività, **Allegato 10F**, e della commercializzazione di prodotti chimici nonché quello legato all'autorizzazione dei Vigili del Fuoco e degli organi di controllo Albanesi in relazione all'attività svolta, **Allegato 10G**, anche favorita dalla presenza di idonee vasche di contenimento, che per una azienda che vuole lavorare in continuità in Albania nel settore chimico, ha un valore di circa 16.000,00 €.

In caso di chiusura dell'attività con dismissione del contratto di fitto, invece, andranno previste le opere di rimessa in pristino per riconsegnare il Capannone nelle stesse condizioni in cui è stato locato e pertanto provvedendo alla demolizione delle vasche in c.a. di contenimento dei liquidi e nel ripristino del muro di separazione tra le due aree esterne relative alle due campate del complesso immobiliare. A tali opere sarà poi da aggiungere il costo legato al ripristino della pavimentazione.

Tali costi stimati in 20.000,00 € andranno a sottrarsi al valore di stima dell'azienda posta in liquidazione e dovranno essere sostenuti prima del rilascio della sede albanese.

Queste considerazioni sono state riassunte nel prospetto seguente per cui si perviene alla stima finale del ramo d'azienda Albania in **156.972,00 €** quale industria operante ed in **54.642,67 €** quale valore in Italia dell'azienda posta in liquidazione.

	Industria operante Valore in Albania €	Liquidazione Valore in Italia €
Automezzi	30.000,00	30.000,00
Magazzino	67.672,00	41.802,67
Attrezzature	43.300,00	2.840,00
Totale	140.972,00	74.642,67
Costi ripristino (demolizione Vasche contenimento)	0,00	-20.000,00
Autorizzazioni amministrative all'esercizio	16.000,00	0,00
Totale con autorizzazioni all'esercizio o rimessa in pristino	156.972,00	54.642,67

CONCLUSIONI

In relazione all'incarico ricevuto di stimare il valore corrente di mercato dei Beni Immobili e Beni Mobili della Chimica D'Agostino SpA, insistenti nei Comuni di Bari, Modugno e Ceppagatti, sia in caso di *Liquidazione* che di *Industria Operante* in continuità, si sono effettuati accurati sopralluoghi presso gli immobili di proprietà ed indagini di mercato e si sono acquisite le necessarie documentazioni presso gli Enti competenti, e le valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per immobili similari siti in stessa zona.

Si è proceduto a valutare gli immobili in relazione allo stato di conservazione dei beni, al costo iniziale di costruzione ed alle manutenzioni straordinarie effettuate fino ad oggi e di quelle da attuare per garantire l'esercizio del bene per lo scopo per il quale è stato costruito, al netto del deprezzamento fisico e dell'obsolescenza funzionale.



In particolare si è stimato il Suolo aziendale e Corpi di Fabbrica realizzati in conformità urbanistica e con i relativi titoli autorizzativi, comprensivi delle infrastrutture impiantistiche a corredo e funzionali in relazione all'attività svolta.

Il valore di stima dei **Beni Immobili** è stato determinato mediando i valori di stima ottenuti con differenti criteri.

Si sono presi a riferimento sia i valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio – OMI), relativi al secondo semestre 2022 (ultimi disponibili) per immobili con analoga destinazione d'uso siti nella stessa zona del territorio dell'insediamento, sia i valori correnti di mercato derivati dalla conoscenza di operazioni immobiliari similari in stessa zona industriale e, ovviamente, anche considerando il particolare periodo storico che si sta attraversando e che vede disponibili sul mercato molti immobili similari con una significativa riduzione dei prezzi e del numero di vendite.

I beni Immobili sono stimati nel loro attuale stato di conservazione ed uso prendendo in considerazione anche, per gli Immobili di cui ai Lotti 3 e 4, la possibilità di trasformazione ed i costi di necessario consolidamento strutturale ed alla relativa riqualificazione.

Non ultimo si sono stimati i **Beni Mobili** della Chimica D'Agostino SpA valutando sia in caso di Liquidazione che di Industria operante, i Cespiti aziendali (impianti, macchinari, attrezzature), le rimanenze di Magazzino, i costi di smaltimento della merce non più utilizzabile e questo sia per la sede di bari che di Tirana (Albania).

Nella tabella seguente è riportata la sintesi delle stime effettuate nei diversi capitoli precedenti.

TABELLA RIEPILOGATIVA - STIMA VALORE DI REALIZZO			STIMA VALORE DI LIQUIDAZIONE	STIMA VALORE INDUSTRIA OPERANTE
Lotto	BENI IMMOBILI		Valore Stimato €	Valore Stimato €
1	Opificio Chimica D'Agostino (BA)	al Foglio 21, P.Ila 219	4.462.000,00	4.462.000,00
2	Magazzino Store (BA)	al Foglio 21, P.Ila 218	954.000,00	954.000,00
3	Capannone KEIROS (BA)	al Foglio 21, P.Ila 278	1.583.000,00	1.583.000,00
4	Ex caserma VV.F. (BA)	al Foglio 21, P.Ila 194 (BA) + Fg. 8 P.Ila 550 (Modugno)	923.000,00	923.000,00
5	Ceppagatti (PE)	al Foglio 27, P.Ila 1634 + 167	113.000,00	113.000,00
6	Terreni contigui CDA	al Foglio 21, P.Ila 335	50.000,00	50.000,00
7	Terreni contigui KEIROS	Al Fg. 21, P.Ile 315,316,317,319,321	170.000,00	170.000,00
Sommano Beni Immobili			8.255.000,00	8.255.000,00
BENI MOBILI				
8	CESPITI	Impianti, Macchinari, Attrezzature	353.400,00	1.202.792,16
9	MAGAZZINO	Rimanenze Significative	522.306,97	924.089,99
11	SMALTIMENTI	materie prime da alienare	-363.176,60	-363.176,60
10	Branch Chimica D'Agostino	Sede di Tirana (Albania)	54.642,67	156.972,00
Sommano Beni Mobili			567.173,04	1.920.677,55
Stima complessiva nell'attuale stato e momento			8.822.173,04	10.175.677,55

Dove si è provveduto alla stima dei diversi Lotti sia come "valore corrente di mercato" in caso di liquidazione, che come valore per una Industria Operante che possa lavorare in continuità:

- **Lotto 1:** Opificio Industriale Chimica D'Agostino SpA al Foglio 21, P.Ila 219
- **Lotto 2:** Capannone STORE (BA) al Foglio 21, P.Ila 218
- **Lotto 3:** Capannone Keiros (BA) al Foglio 21, P.Ila 278
- **Lotto 4:** Immobili ex sede VVF (BA) al Foglio 21, P.Ila 194 (BA) + Fg. 8 P.Ila 550 (Modugno)
- **Lotto 5:** Ceppagatti (PE) al Foglio 27, P.Ila 1634 + 167
- **Lotto 6:** Terreni contigui CDA al Foglio 21, P.Ila 335
- **Lotto 7:** Terreni contigui KEIROS Al Fg. 21, P.Ile 315,316,317,319,321



- **Lotto 8:** Meni mobili e Attrezzature di produzione CDA e STORE
- **Lotto 9:** Meni mobili e Rimanenze Magazzino CDA e STORE
- **Lotto 10:** Meni mobili e Rimanenze Magazzino TIRANA (Albania)
- **Lotto 11:** Smaltimento delle materie prime

La stima ammonta a complessivi **8.822.173,04 €** (*ottomilaottocentoventidue milacentosettantatre/04 Euro*) come risultante dalla somma dei valori stimati per gli **11 Lotti** di cui alla precedente Tabella Riepilogativa quale valore corrente di mercato degli Immobili e dei beni mobili di proprietà della Chimica D'Agostino SpA in caso di Liquidazione.

In caso di Industria operante la stima ammonta a complessivi **10.175.677,55 €** (*diecimilionicento-settantacinquemilaseicentosettantasette/55 Euro*) considerando anche le restanti unità immobiliari di proprietà della Chimica D'Agostino SpA di cui al Lotti da 3 a 7 che potrebbero non interessare un acquirente in caso di industria che intenda operare in continuità.

Nella tabella seguente si sono tenuti distinti detti immobili il cui valore ammonta a **2.839.000,00 €** che potranno essere collocati sul mercato libero.

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI DELLA CHIMICA D'AGOSTINO			
TABELLA RIEPILOGATIVA - STIMA VALORE INDUSTRIA OPERANTE Chimica D'Agostino e Magazzino STORE			
Lotto			Valore Stimato €
	Beni Immobili		
1	Opificio Chimica D'Agostino	al Foglio 21, P.Ila 219	4.462.000,00
2	Magazzino Store	al Foglio 21, P.Ila 218	954.000,00
	Beni mobili		
8	Opificio Chimica D'Agostino	Attrezzature di produzione	1.202.792,16
	Rimanenze di magazzino		
9	Magazzino materie prime e prodotti finiti		924.089,99
11	Costi smaltimento materie prime		-363.176,60
Stima complessiva INDUSTRIA OPERANTE nell'attuale stato e momento			7.179.705,55
TABELLA RIEPILOGATIVA - STIMA VALORE ALTRI BENI IMMOBILI - VALORE DI REALIZZO			
3	Capannone KEIROS (BA)	al Foglio 21, P.Ila 278	1.583.000,00
4	Ex caserma VV.F. (BA)	al Foglio 21, P.Ila 194 (BA) + Fg. 8 P.Ila 550 (Modugno)	923.000,00
5	Ceppagatti (PE)	al Foglio 27, P.Ila 1634 + 167	113.000,00
6	Terreni contigui CDA	al Foglio 21, P.Ila 335	50.000,00
7	Terreni contigui KEIROS	Al Fg. 21, P.Ile 315,316,317,319,321	170.000,00
Stima valore di mercato altri cespiti immobiliari			2.839.000,00
TABELLA RIEPILOGATIVA - STIMA VALORE ALTRI BENI MOBILI - INDUSTROA OPERANTE IN ALBANIA			
10	Branch Chimica D'Agostino	Sede di Tirana (Albania)	156.972,00
Valore complessivo industria operante			10.175.677,55

La Chimica D'Agostino SpA ed il Magazzino Store (Lotti 1 e 2) e i Beni Mobili (lotti 8, 9 e 11) hanno un valore di industria operante stimato in **7.179.705,55 €** mentre il Branch Albania può avere, come industria operante in quel paese un valore stimato in **156.972,00 €**.

Tanto si doveva in relazione all'incarico ricevuto.

In fede

Bari, lì 12 giugno 2023

Prof. Ing. Angelo Gentile



ALLEGATI:

All.	Allegati
.	Generali
A	Visura Camerale
B	Ispezione Ipotecaria per P. IVA
C	Visura Catasto Fabbricati CHIMICA DR. D'AGOSTINO S.P.A.
D	Visura Catasto Fabbricati CHIMICA DEL DOTT. D'AGOSTINO S.P.A.
E	Ispezione Ipotecaria Trascrizioni
F	Individuazione Catastale degli immobili
G	Valutazione OMI 2° sem. 2022 (valida per 1° sem. 2023)
H	Tavole formato A3
I	PRG Comune di Bari
L	Prezzi cessione suoli ASI BA
M	Regolam. assegnazione suoli Ceppagatti
RF	Rilievi Fotografici

All.	Bari
1.	LOTTO 1 – Chimica D'Agostino
1.a	Fotografico in Allegato RF
1.b	Visura per Immobile
1.c	Visura catasti Fabbricati
1.d	Visura catasto terreni
1.e	Planimetrie Catastali
1.f	Aggiornamento catastale 2015 - Accertamento della Proprietà
1.g	Atto di proprietà - Acquisto suolo
1.h	Titoli Edilizi
1.i	Agibilità/Abitabilità
1.l	Autorizzazione AIA
1.m	CPI
1.n	Planimetria generale
1.o	Certificazioni e Marchi di Qualità
1.p	PRG BARI Aree a rischio specifico

All.	Bari
2.	LOTTO 2 - STORE
2.a	Fotografico in Allegato RF
2.b	Visura catastale per immobile
2.c	Mappa Catastale
2.d	Planimetrie Catastali
2.e	Docfa per accatastamento
2.f	Pratica VVF tramite SUAP
2.g	Pianta edificio
2.h	

All.	Bari
3.	LOTTO 3 - KEIROS
3.a	Fotografico in Allegato RF
3.b	Visura catastale
3.c	Mappa Catastale
3.d	Planimetrie Catastali
3.e	Atto Acquisto
3.f	Tavole di progetto
3.g	Perizia studio Fiore_Strutturale
3.h	Perizia Ing. Giorgio_Ricupero



All.	Bari/Modugno (BA)
4.	LOTTO 4 – ex sede VVF
4.a	Fotografico in Allegato RF
4.b	Visura catastale per immobile
4.c	Mappa Catastale
4.d	Planimetrie Catastali
4.e	Atto di proprietà
4.f	Perizia Ing. Giorgio_Ricupero

All.	Ceppagatti (PE)
5.	LOTTO 5 - Terreno
5.a	Visura Catastale per immobile
5.b	Visura catastale per soggetto
5.c	Mappa Catastale
5.d	Tav 3 PRG ed estratti
5.e	Valutazione OMI
5.f	Fotografico in Allegato RF

All.	Bari (BA)
6.	LOTTO 6 – Terreno attiguo CDA
6.a	Visura Catastale
6.b	Mappa Catastale
6.c	Valutazione OMI
6.d	
6.e	

All.	Bari (BA)
7.	LOTTO 7 – Terreno attiguo KEIROS
7.a	Visura Catastale
7.b	Mappa Catastale
7.c	Valutazione OMI
7.d	Titolarità del Bene

All.	Bari (BA)
8.	LOTTO 8 – Beni Mobili e Attrezzature CDA
8.a	Cespiti al 31/03/2023
8.b	Fotografico in Allegato RF
8.c	

All.	Bari (BA)
9.	LOTTO 9 – Rimanenze di magazzino CDA
9.a	Rimanenze di magazzino al 31/03/2023
9.b	Fotografico in Allegato RF

All.	Tirana (Albania), VAQARR, FSHATI LALM
10.	LOTTO 10 – BRANCH Chimica D'Agostino S.P.K.
10.a	Carte circolazione Veicoli
10.b	Autorizzazioni Amministrative
10.c	Pratica Vigili del Fuoco
10.d	Inventario Magazzino al 31/03/2023
10.e	Prodotti non conformi al 31/03/2023
10.f	Prodotti non vendibili al 31/03/2023
10.g	Fotografico in Allegato RF

All.	Bari (BA)
11.	LOTTO 11 – Smaltimenti magazzino CDA
11.a	Smaltimento rifiuti
11.b	Offerta ditta EcoTrend per Smaltimento