

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

- Sezione Fallimentare -

Fallimento n°2/2016

LOGINT SRL in Liquidazione

RELAZIONE DI STIMA

Il Giudice Delegato dott. Michele Russo nel procedimento n. 2/2016 atto del 26.1.2016 FALLIMENTO LOGINT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE , a seguito istanza del Curatore Dott. Di Nucci Enrico, ha nominato coadiutore della curatela ai sensi dell'art. 32 L.F. il sottoscritto ing. Nicola Baranello, nato a Mirabello Sannitico l'08/09/1946 iscritto all'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 982, iscritto nell'albo dei CTU presso il Tribunale di Campobasso.

Le attività esposte nell'istanza sono “ *relative alla assistenza nella redazione dell'inventario dei beni mobili, impianti ed attrezzature di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla valutazione e stima dei beni mobili ed attrezzature di proprietà della società fallita, assistenza nella redazione dell'inventario dei beni immobili di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla valutazione e stima dei beni immobili di proprietà della società fallita, assistenza per tutte le fasi propedeutiche alla vendita dei beni mobili e immobili nell'ambito della procedura, assistenza per l'eventuale ricollocazione sul mercato, del complesso produttivo industriale acquisito mediante affitto di azienda (o di eventuali rami della stessa) e/o locazione immobiliare*”.

La Logint, società interamente controllata da [REDACTED] (oggi in fallimento), è proprietaria del complesso industriale relativo allo stabilimento alimentare sito in Boiano (CB), località Monteverde, comprensivo degli immobili e degli impianti fissi con annessi portineria, locale spaccio, locale pesa, locale deposito, locale gruppo elettrogeno, cabina ENEL, con circostante area di pertinenza.

PREMESSE

1) CONTRATTO USUFRUTTO

Dalla documentazione ricevuta dal Curatore risulta che:

"in data 26 marzo 2010 la società "LOGINT S.R.L." costituisce in favore della società " [REDACTED] [REDACTED] " che accetta ed acquista, per la durata di anni sette e mesi sei, a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, il diritto di usufrutto sul Complesso Industriale sito in Comune di BOIANO (CB), località Monteverde costituito dagli immobili e dagli impianti fissi con annessi portineria, locale spaccio, locale pesa, locale deposito, locale gruppo elettrogeno, cabina ENEL, con circostante area di pertinenza e diritti pertinenziali il tutto nei confini con strada provinciale 49, strada provinciale 68, terreni produttivi di proprietà di terzi ed altri terreni a destinazione industriale parzialmente sviluppati ed una strada privata gravata da servitù di passaggio e meglio identificato nel rapporto descrittivo facente parte della relazione tecnica redatta da [REDACTED]

[REDACTED]

3) INVENTARIO DEI BENI

Fabbricati e terreni

Il complesso industriale si trova all'interno di un lotto la cui superficie fondiaria è pari a circa 181.888 mq. I beni che costituiscono il suddetto complesso ricadono nella zona omogenea "D1: Industriale" del vigente P.R.G. del Comune di Bojano con parziale vincolo "VS1: rispetto della viabilità principale"; mentre una piccola parte all'interno dell'area oggetto di stima risulta ricadere in zona omogenea "P: Viabilità e parcheggio".

I beni oggetto di stima risultano censiti in parte al Catasto Fabbricati e in parte a quello Terreni del Comune di Bojano.

Beni censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)
28	668	1-2	industriale	66.310
28	690	-	portineria/spaccio	260
28	883	1-2	industriale	30
28	807	-	area urbana	3260

Beni censiti al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Subalterno	Destinazione d'uso	Consistenza (mq)
28	794	-	bosco alto	39.158
28	796	-	bosco alto	220
28	797	-	seminativo	21.010
28	882	-	seminativo	21.560

Lo stabilimento presenta uno impianto planimetrico a forma di T con una superficie coperta pari a 29.620 mq. Si sviluppa su due livelli in cui al piano terra sono organizzate le aree per la lavorazione, il mantenimento e il confezionamento del prodotto alimentare, le aree amministrative, le aree per i servizi igienici/spogliatoi e le aree per i locali tecnici, mentre al piano primo, di 15.635 mq sono presenti gli uffici amministrativi con i rispettivi servizi igienici.

I due livelli sono collegati mediante n.10 scalinate, da un ascensore e da n.2 montacarichi. L'intero fabbricato è alto complessivamente 9,90 mt; si evidenzia che una parte del piano terra è alto 5,00 mt mentre una parte è a doppia altezza, motivo per cui la superficie calpestabile del piano primo non corrisponde a quella del piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato su travi di fondazione indirette con pali immersi nel sottosuolo. La struttura in cemento armato precompresso è rifinita perimetralmente con pareti in pannelli prefabbricati.

Internamente le finiture sono di diverso materiale si presentano in stato di abbandono. Nello specifico troviamo:

- ✓ pavimento industriale
- ✓ pavimento in gres porcellanato
- ✓ pavimento in granito;
- ✓ pavimento in gomma vinilica;
- ✓ pavimento in ceramica;
- ✓ pavimento in resina;
- ✓ pavimento in parquet;
- ✓ pavimento in moquette;
- ✓ rivestimento in ceramica smaltata;
- ✓ rivestimenti in klinker;
- ✓ tramezzature in blocchi di CLS, intonacate e tinteggiate;
- ✓ tramezzature in pannelli sandwich;
- ✓ controsoffitti in doghe di alluminio;
- ✓ porte e portoni in ferro;
- ✓ infissi esterni in alluminio.

Adiacente allo stabilimento si trova un locale adibito alla conservazione dei prodotti surgelati, di forma rettangolare; questi sviluppa una superficie di 930 mq (15,50 x 60,00 mt) ed un'altezza di 23,00 mt circa. Lo stato attuale della struttura interna della cella, costituita da scaffalature metalliche è in un avanzato stato di degrado a causa di una mancanza assoluta di manutenzione ordinaria. Ciò comporta sicuramente un deprezzamento del suo valore di mercato già compromesso dalle scarse condizioni impiantistiche.

Impianti e macchinari

Come specificato anche nella relazione dell'inventario effettuato in data 14.03.2016 dal Curatore Fallimentare e dal Funzionario Giudiziario e dal Liquidatore, per la valutazione dei beni di proprietà Logint, *“ non è possibile effettuare il riscontro con le scritture contabili della società fallita in quanto il registro dei beni ammortizzabili della società non è stato depositato né tantomeno rinvenuto presso il deposito delle scritture contabili sito in Località Pitti”*.

Pertanto a questo scopo faranno fede i beni di cui alla relazione dell' inventario riportata in allegato

TUTTO CIO' PREMESSO

il Curatore del fallimento Logint Dott Enrico Di Nucci:

-in linea con quanto specificato nella istanza e nella successiva nomina del sottoscritto quale coadiutore: *“assistenza per l'eventuale ricollocazione sul mercato del complesso produttivo industriale acquisito mediante affitto di azienda (o di eventuali rami della stessa) e/o locazione immobiliare”*;

-in considerazione del fatto che con il decreto di Omologazione del Concordato [REDACTED] si punta alla salvaguardia dell'intero settore attraverso una azione di concertazione e unità di intenti tra le società proprietarie dei vari asset immobiliari e mobiliari al fine di addivenire alla predisposizione di un bando che preveda l'affitto di tali asset (mobiliari ed immobiliari) ritenuti strategici per il rilancio del settore;

-in considerazione che sempre il suddetto decreto aggiunge che *“ la prosecuzione temporanea e parziale dell'attività d'impresa, in definitiva, dovrà essere gestita in stretta correlazione e subordinazione all'attività liquidatoria, la quale, a sua volta, dovrà essere efficacemente coordinata con la liquidazione degli altri elementi della filiera che sia possibile ed opportuno mantenere uniti ai cespiti di cui la [REDACTED] ha la proprietà o l'usufrutto”*;

ha richiesto, nell' ambito della suddetta situazione, una attualizzazione della valutazione dei beni di proprietà Logint, finalizzata sostanzialmente all'inserimento di questi beni nell'ambito di quanto richiesto dal giudice.

In tal senso, facendo proprio l'invito del giudice, circa il tener conto della stagnazione del mercato e di tutti i costi occorrenti per rendere i complessi aziendali pienamente efficienti nonché in regola con le normative, ridimensionando opportunamente quindi i valori desumibili dalle perizie di stima degli organi delle procedure concorsuali, si è proceduto a sviluppare la seguente attività.

La relazione peritale [REDACTED], riferimento del Concordato Preventivo Logint, viene attualizzata esclusivamente nei capitoli relativi ai criteri di stima e fonti di informazione utilizzate, nel calcolo dei coefficienti correttivi e nel calcolo del più probabile valore di mercato della proprietà.

4) CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.

Stima sintetica comparativa

Il procedimento di stima sintetica si basa sull'esistenza di un mercato attivo e quindi sulla disponibilità di valori economici di beni analoghi a quello da stimare. Tale valore sarà svalutato,

ossia "deprezzato", in base al grado di effettiva obsolescenza del bene. Il "deprezzamento" rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare nel corso del tempo sia relativo alle sue caratteristiche fisiche che a quelle funzionali.

Bisogna evidenziare che il Comune di Bojano e tutta la zona in esame, compresa quella della vicina area industriale di Campochiaro, sono interessate da una profonda crisi economica, che ha visto chiudere moltissime aziende, rendendo disponibili molte strutture industriali.

Basti pensare che lo stabilimento ██████ in procedura fallimentare di dimensioni pari alla metà rispetto a quelle dei beni oggetto di stima, posizionato in zona attigua ai beni Logint srl, non ha trovato acquirenti a valutazioni pur sotto i riferimenti qui utilizzati.

Si evidenzia che l'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta valori di mercato relativi ad immobili di ridotte dimensioni; pertanto lo stabilimento in esame si configura come caso assolutamente eccezionale dal punto di vista dell'estensione superficiale, della distribuzione interna, della grandezza dei singoli locali e dell'altezza libera che raggiunge i 9,90 mt. E' da tenere in considerazione il fatto che la cubatura prevista dalle disposizioni urbanistiche vigenti non è completamente satura, per cui si potrebbero realizzare ulteriori edificazioni.

Si ribadisce che il valore indicato nella presente perizia si riferisce ai luoghi nello stato in cui si trovano e alla attuale destinazione urbanistica delle aree e pertanto si è proceduto nel modo di seguito descritto:

ANALISI PREZZI UNITARI

Stima dei terreni

La superficie destinata a terreno, oggetto di stima, risulta censita al Catasto Terreni del comune di Bojano al foglio 28, particelle 794, 796, 797, 882, 883, 668 e 807 sviluppando complessivamente mq 151.428, così ripartiti:

Foglio	Particella	Destinazione d'uso urbanistica	Consistenza (mq)
28	794	Zona D: Industriale	39.158
28	796	Zona D: Industriale	220
28	797	Zona D: Industriale	21.010
28	882	Zona D: Industriale	21.560
28	883	Zona D: Industriale	30
28	668	Zona D: Industriale	66.190
28	807	Zona D: Industriale	3.260
		TOTALE AREE	151.428 mq

Per la valutazione dei suddetti terreni classificati dal P.R.G. vigente come zona "D1: industriali" si è tenuto conto della Delibera di Giunta Comunale [REDACTED] n. 15 del 13.07.2015, oggetto "valori venali per l'anno 2015 delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU".

Tali valutazioni sono supportate anche da una sentenza [REDACTED] [REDACTED] che dichiarava inammissibile il ricorso contro la Delibera del Consiglio Comunale [REDACTED], che già riduceva fino a tre/quarti i valori precedenti, in particolare per le zone D1 e D2 del P.R.G. con un valore venale per le stesse di €/mq 4,00. Tali valutazioni dovevano favorire "la vicinanza e il sostegno alle attività produttive in un periodo di recessione economica", come riportato anche nella suddetta sentenza del [REDACTED] che respingeva il ricorso contro la delibera.

Ciononostante, considerando quanto sopra esposto ed evidenziando la presenza consolidata di opere di urbanizzazione, quali sono la presenza degli impianti, dei parcheggi, del manto stradale asfaltato, oltre che della cubatura disponibile, si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile ai suddetti terreni possa essere pari a €/mq 10,00.

Per cui ne deriva che:

$$\checkmark \text{ terreno} = \text{mq } 151.428,00 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 1.514.280,00$$

In cifra tonda € 1.500.000,00

Stima degli immobili

Per gli immobili, per tutto quanto specificato in precedenza, si è ritenuto di prendere in considerazione i riferimenti della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e, nello specifico, quelli dell'ultimo periodo disponibile risalente a dicembre 2015, assumendo il valore minimo di OMI.

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: BOIANO

Fascia/zona: Periferica/CONTRADA MONTEVERDE E ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo-economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L			
Capannoni tipici	NORMALE	450	670	L			
Laboratori	NORMALE	350	520	L			

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: BOIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	900	L	2,8	4	L

Come valore unitario delle zone produttive all'interno dello stabilimento si è considerato un valore medio pari a €/mq 300,00.

Per quanto riguarda le zone a tettoia si è considerato il 60% del valore del capannone chiuso, dunque pari a $0,60 * \text{€/mq } 300,00 = 180,00$.

Per quanto riguarda gli uffici, pur in presenza di situazioni qualitative di medio pregio, si applica il valore minimo pari a €/mq 600,00.

Analogamente per gli edifici esterni a servizio dello stabilimento, la cui tipologia costruttiva e le finiture sono di minor pregio, come valore unitario si considera il valore minimo dell'Osservatorio, pari a €/mq 300,00.

Per le celle frigorifere, il capannone per i surgelati, per gli altri fabbricati a servizio dello stabilimento, si considera il prezzo minimo dei capannoni industriali, ossia €/mq 300,00.

Il gabbiotto e lo spaccio aziendale invece vengono inquadrati come uffici per le loro finiture e dotazioni impiantistiche e pertanto il valore è pari a €/mq 600,00.

In sintesi avremo i seguenti valori:

- ✓ Reparti produttivi (piano terra) = mq 20.380,00 x €/mq 300,00
- ✓ Uffici (piano terra) = mq 1.520,00 x €/mq 600,00
- ✓ Celle frigorifere (piano terra) = mq 4.050,00 x €/mq 300,00
- ✓ Surgelati (piano terra) = mq 920,00 x €/mq 300,00
- ✓ Tettoie = mq 2750,00 x €/mq 180,00
- ✓ Reparti produttivi (piano primo) = mq 13.210,00 x €/mq 300,00
- ✓ Uffici (piano primo) = mq 1.500,00 x €/mq 600,00
- ✓ Terrazzo (piano primo) = mq 450,00 x €/mq 180,00
- ✓ Cabina ENEL = mq 40,00 x €/mq 300,00
- ✓ Area pesa = mq 50,00 x €/mq 180,00
- ✓ Locale gruppi elettrogeni = mq 140,00 x €/mq 300,00
- ✓ Portineria/spaccio = mq 260,00 x €/mq 600,00
- ✓ Tettoia pesa = mq 250,00 x €/mq 180,00

I valori relativi a tutte le aree suindicate sono stati opportunamente corretti con i coefficienti che tengono in conto altri fattori influenzanti, quali la esposizione, la vetustà, la manutenzione, gli impianti e la facilità di reperire un parcheggio.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO

I coefficienti correttivi sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Si considerano i seguenti coefficienti: esposizione, vetustà, manutenzione, impianti e parcheggi.

Eventuali altri parametri non sono presi in considerazione, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Per quanto riguarda il coefficiente legato alla vetustà si considera che l'edificio è prevalentemente ad uso industriale, ma si trova in condizioni di scarsa manutenzione e di abbandono dopo la chiusura di tutte le attività dal Novembre 2013.

Pertanto, considerando che gli immobili oggetto di stima risultano essere stati ultimati e collaudati nel 1974, e quindi ad oggi risultano avere 42 anni di vita, e stimando una vita utile pari a 100 anni,

si è calcolato il coefficiente di deprezzamento applicando la formula empirica proposta dall'Unione degli Esperti Contabili Europei di seguito riportata:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

in cui D indica il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A indica gli anni di vita utile in percentuale dell'edificio. Per cui il coefficiente di deprezzamento Cd è dato dalla formula:

$$Cd = 100\% - D$$

ed è pari a 0,754

Inoltre, basandosi su quanto previsto dalla Legge n.392 del 27.07.1978 si sono calcolati i coefficienti relativi alla esposizione degli immobili, alla loro manutenzione, allo stato degli impianti e allo stato dei parcheggi. Quanto sopra esposto viene di seguito graficizzato:

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (CAPANNONI)			CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (UFFICI)		
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE
Esposizione	su più lati	1,050	Esposizione	su più lati	1,050
Vetustà	42 anni	0,754	Vetustà	42 anni	0,754
Manutenzion e	mediocre	0,800	Manutenzion e	normale	1,000
Impianti	mediocre	0,800	Impianti	normale	1,000
Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100	Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,871

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (SURGELATI)			CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (CELLE)		
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE
Esposizione	su più lati	1,050	Esposizione	su più lati	1,050
Vetustà	42 anni	0,754	Vetustà	42 anni	0,754
Manutenzion e	mediocre	0,800	Manutenzion e	mediocre	0,800
Impianti	mediocre	0,800	Impianti	mediocre	0,800
Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100	Parcheggio	facilità di parcheggio	1,100
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557

Occorre infine chiarire che:

l'applicazione dei valori minimi di mercato e la definizione dei coefficienti correttivi per manutenzione ed impianti sono orientati ad una valutazione realistica ed attualizzata della

struttura, e quindi non necessita di ulteriore deprezzamento a compensazione di costi di investimento per manutenzione e messa a norma.

In sintesi quindi per le reti di distribuzione freddo, distribuzione vapore e acqua calda, linea di alimentazione elettrica, linea distribuzione aria compressa, pur di proprietà Logint, non è possibile effettuare alcuna valutazione allo stato attuale, in quanto questa necessita di analisi tecnica approfondita eseguita mediante test specifici sui materiali e sulle strutture.

UNITA' IMMOBILIARE	DATI CATASTALI				PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE (mq.)	PREZZO PARAMETRICO NUOVI - ANNO 2016 (€/mq.)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	VALORE PARZIALE	VALORE UNITA' IMM.	VALORE TOTALE
	N°	I.	F.	PARTICELLA								
1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	1	D1	TERRA	reparti produttivi	20.380,00	300,00	0,557	3.407.679,48
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						Uffici	1.520,00	600,00	0,871	794.233,44
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						celle frigorifere	4.050,00	300,00	0,557	677.188,51
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						surgelati	920,00	300,00	0,557	153.830,48
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						teitoie	2.750,00	180,00	0,557	275.891,62
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						reparti produttivi	13.210,00	300,00	0,557	2.208.805,00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			2	D1	PRIMO	uffici	1.500,00	600,00	0,871	783.783,00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						terrazza	450,00	180,00	0,557	45.145,90
SUPERFICIE TOTALE							44.780,00					
3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	-	D1 Cabina ENEL	TERRA		20,00	300,00	0,557	3.344,14
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	-	D1 Casotto PESA	PRIMO		20,00	300,00	0,557	3.344,14
SUPERFICIE TOTALE							40,00					6.688,28
4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	-	D1 Locale Gruppi elettrogeni	TERRA		50,00	300,00	0,557	8.360,35
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	-	D1	TERRA		140,00	300,00	0,557	23.408,99
SUPERFICIE TOTALE							50,00					8.360,35
5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	28	668	-	D1	TERRA	portineria/spaccio	260,00	600,00	0,871	135.855,72
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						teftoia pesa	250,00	180,00	0,557	25.081,06
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						SUPERFICIE TOTALE	510,00			8.545.951,81
TOTALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						TERRENI	151.428,00	10,00		1.514.280,00
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						IMPIANTI				213.500,00
TOTALE												10.259.451,81

In cifra tonda €10.250.000,00

5) VALORI DI STIMA DEI MACCHINARI, ATTREZZATURE ED IMPIANTI

Per una corretta valutazione ci si è riferiti esclusivamente alle macchine, attrezzature ed impianti riportati nel Verbale dell' inventario allegato, effettuato in data 14.03.2016 dal Curatore Fallimentare, dal Funzionario Giudiziario e dal Liquidatore,

IMPIANTO DI TRASFORMAZIONE DISTRIBUZIONE FORZA ELETTROMOTRICE ED ILLUMINAZIONE

- n°1 Precabina MT di arrivo ENEL 20.000Volts, €6.000,00;
- n°5 Trasformatori da 1.600kVA, €60.000,00;
- n°1 Trasformatore da 500kVA, €4.000,00;
- n°1 Sistema completo di rifasamento mediante batterie di condensatori, €3.000,00.

VALORE STIMATO € 73.000,00

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE VAPORE, OLIO DIATERMICO E ACQUA CALDA

- n°3 Caldaie produzione vapore tipo ESM3000 a metano BabcockWanson (2001-2002), €15.000,00;
- n°1 Serbatoio di accumulo vapore da 20mc e relativo impianto di distribuzione, €1.500,00;
- n°1 Impianto di addolcimento delle acque a resina cationica Idrocolsunting, €2.000,00;
- n°2 Serbatoi di acqua potabile 10 mc 6 bar di pressione max, €2.800,00;
- n°1 Serbatoio acqua industriale 6mc 6 bar di pressione max, €1.200,00;
- n°1 Generatore ad olio diatermico Europac - ES2000 della BabcockWanson con bruciatore, n°1 Impianto di distribuzione olio diatermico con 2 pompe di mandata olio, vaso di espansione e collegamento idraulico, n°1 Generatore ad olio diatermico Ho-Ko RA 2000 della Nuova StandardKessel Italiana con bruciatore Weishaupt WKG 40/2 collegato all'impianto di distribuzione con vaso di espansione, n°1 Serbatoio di sicurezza per l'olio diatermico, €42.000,00;
- n°2 Scambiatori di calore acqua/vapore da 3.000.000 kcal/h per l'impianto di condizionamento invernale, F.Ili Legnano, €1.200,00;
- n°2 Scambiatori di calore acqua/vapore da 2.000.000 kcal/h per l'impianto di condizionamento invernale, F.Ili Legnano, €1.000,00;
- n°1 Serbatoio e circuito condense con annesse due pompe di ricircolo e controllo livelli, €400,00;

- n°2 Quadri elettrici di comando e controllo della centrale elettrica, oggetto di manutenzione straordinaria per la messa a norma, €8.000,00;

VALORE STIMATO € 75.100,00

IMPIANTI DI ELEVAZIONE

- n°1 Ascensore persone SABIEM tipo ZV 160.20 4/16, €4.000,00;
- n°1 Montacarichi SABIEM tipo 2BPZ M6F OC/PP9, €6.000,00;
- n°1 Montacarichi CONTEC a servizio magazzino, €1.200,00.

VALORE STIMATO € 11.200,00

IMPIANTO DI PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE ARIA COMPRESSA

- n°1 Compressore COMPAIR modello L75SR, €6.500,00;
- n°1 Compressore CECCATO modello RLX60, €4.500,00;
- n°1 Compressore CECCATO DRE 1006T, €7.000,00;
- n°1 Essiccatore CECCATO DryLifetype 778122, €3.000,00;
- n°1 Serbatoio con scarico automatico condensa marca FAI V=20 mc, pmax 8bar, €1.000,00.

VALORE STIMATO € 22.000,00

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE - IMPIANTO ANTINCENDIO

- n°3 Pompe da 45kW per la riserva idrica, €4.500,00;
- n°1 Motopompa diesel da 90 CV, €700,00.

VALORE STIMATO € 5.200,00

- GRUPPI ELETTROGENI

- n°1 Gruppo VM con generatore Leroy Somer da 200kVA, €8.000,00;
- n°1 Gruppo SIEMENS da 1300kVA con motore Mercedes Benz, €4.000,00;
- n°1 Gruppo GEN SET da 157kVA, €15.000,00.

VALORE STIMATO € 27.000,00

Macchinari ed impianti stabilimento di Bojano:

Con riferimento alle perizie effettuate sugli impianti, macchinari ed attrezzature site nello stabilimento di Bojano ed impiegati a supporto della produzione, in considerazione degli elementi e delle valutazioni sopra descritte, si può affermare che il valore totale, secondo una valutazione ragionevole ed approfondita e riferita a valori di mercato attuali, è di **euro 213.500**

Si è stimato che un investimento minimo per il riavviamento degli impianti di proprietà Logint dopo una manutenzione e messa a norma è di € 250.000.

E' però evidente che l'intervento di maggior costo è per l' impianto di produzione e distribuzione freddo di proprietà [REDACTED] qui non considerato.

Compendio immobiliare (industriale):

Con riferimento alle perizie effettuate relative ai capannoni ed alle strutture esistenti, in considerazione degli elementi e delle valutazioni sopra descritte, si può affermare che il più probabile valore di mercato riferito ai beni oggetto di stima è di **euro 8.545.951,81**.

Terreni complesso industriale Bojano

Probabile valore di mercato riferito ai beni oggetto di stima è di **euro 1.500.000,00**.

Riepilogo valori di stima totali di proprietà della Società : € 10.250.000,00

(VEDI ALLEGATA TABELLA)

CONSIDERAZIONI FINALI

Le premesse più volte citate riferite alla necessità della continuità della intera filiera avicola, sono fondamentali per questa valutazione e qui vengono sinteticamente ripetute:

- stretto coordinamento e piena unità di intenti fra tutti i soggetti coinvolti, i quali per quanto possibile ed effettivamente conveniente per ognuno, devono concertare unitariamente le attività di liquidazione a salvaguardia dell'intero settore attraverso una azione di concertazione e unità di intenti tra le società proprietarie dei vari asset immobiliari e mobiliari al fine di addivenire alla predisposizione di un bando che preveda l'affitto di tali asset (mobiliari ed immobiliari) ritenuti strategici per il rilancio del settore

A giudizio del sottoscritto tali premesse, oltre che salvaguardare nel suo complesso la continuità della filiera, rafforzano il valore contrattuale dell'insieme dei beni.

Si ritiene inoltre che il rapporto tra i valori periziali di ciascun bene presenti in procedura debba essere mantenuto, seppur attualizzato, sia per la fase di fitto sia per la fase di vendita.

Infatti, se è pur vero che il bene di [REDACTED], l'incubatoio, sia l'elemento trainante in quanto ancora operativo, e per questo motivo appetito da eventuali potenziali acquirenti, il macchinario e gli allevamenti della [REDACTED] sono volano importante per una fase di riavvio graduale di un acquirente, analogamente la disponibilità immediata della struttura Logint, seppur con volumetria parziale, è elemento indispensabile per affrontare il vero problema, la ripartenza immediata della macellazione, nello stabilimento storico che per 40 anni ha svolto questa funzione; semmai il problema è rappresentato dall'eventuale utilizzo parziale della struttura Logint.

D'altronde tutti i beni delle tre procedure sono gravati da problemi comuni di una tecnologia superata e mai adeguata, e gli eventuali investimenti a nuovo sono assolutamente competitivi rispetto ai valori periziali, pur se è chiaro che con interventi manutentivi straordinari e di adeguamento la ripartenza è possibile.

Discorso diverso è per gli interventi straordinari di manutenzione che sono chiaramente di entità molto diversa tra le tre procedure ed i tre beni.

Di questo occorre fare analisi approfondita nella fase di elaborazione del bando.

Con Osservanza.

Campobasso, 29 Marzo 2016

Il Coadiutore
(ing. Nicola Baranello)

RIPILOGO UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

UNITA' IMMOBILIARE N°	L.	F.	DATI CATASTALI			CATEGORIA	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. REALE PARAMETRICO (mq)	PREZZO PARAMETRICO (€/mq)	COEFFICIENTE INTE DI RIDUZIONE	VALORE PARZIALE (€)	VALORE UNITA' IMM. (€)	VALORE TOTALE (€)
			FOLIO	PARTICELLA	SUB.									
1	□	B	28	668	1	D1	TERRA	reperti produttivi	20.380,00	300,00	0,557	3.407.719,48	5.308.823,52	
								uffici	1.520,00	600,00	0,971	794.233,44		
								celle frigorifere	4.050,00	300,00	0,557	677.188,51		
								surgevoli	920,00	300,00	0,557	153.830,48		
								latine	2.750,00	180,00	0,557	225.891,42		
						PRIMO	reperti produttivi	1.321,00	300,00	0,557	2.208.805,00			
							uffici	1.500,00	600,00	0,971	783.783,00			
							terrozza	450,00	180,00	0,557	45.145,90			
							SUPERFICIE TOTALE	44.790,00					3.037.735,90	
2	□	B	28	668	-	D1	TERRA	20,00	300,00	0,557	3.344,14	6.688,28		
							PRIMO	20,00	300,00	0,557	3.344,14			
							SUPERFICIE TOTALE	40,00						6.688,28
3	□	B	28	668	-	D1	TERRA	50,00	300,00	0,557	8.340,35	8.340,35		
							SUPERFICIE TOTALE	50,00						8.340,35
4	□	B	28	668	-	D1	TERRA	140,00	300,00	0,557	23.408,99	23.408,99		
							SUPERFICIE TOTALE	140,00						23.408,99
5	□	B	28	668	-	D1	TERRA	260,00	600,00	0,971	135.855,72	140.936,78		
							portineria/spaccio	260,00	180,00	0,557	25.081,06			
							latine pesa	260,00	180,00	0,557	25.081,06			
							SUPERFICIE TOTALE	510,00						8.545.951,81
						terreni	151.428,00	10,00	1	1.514.280,00				
						impianti							213.500,00	
													1.500.000,00	
													10.259.451,81	
TOTALE												10.259.451,81	10.259.451,81	

Totale in cifra tonda 10.250.000,00

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (GARANNONI)			CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (UFFICI)		
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE
Esposizione	su più lati	1,050	Esposizione	su più lati	1,050
Valutata	42 anni	0,754	Valutata	42 anni	0,754
Mantenimento	medicore	0,880	Mantenimento	normale	1,000
Impianti	medicore	0,880	Impianti	normale	1,000
Parcheaggio	facilità di parcheggio	1,100	Parcheaggio	facilità di parcheggio	1,100
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,871

CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (SIREGIANI)			CALCOLO COEFFICIENTI CORRETTIVI (CELLI)		
TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE	VALORE
Esposizione	su più lati	1,050	Esposizione	su più lati	1,050
Valutata	42 anni	0,754	Valutata	42 anni	0,754
Mantenimento	medicore	0,880	Mantenimento	medicore	0,880
Impianti	medicore	0,880	Impianti	medicore	0,880
Parcheaggio	facilità di parcheggio	1,100	Parcheaggio	facilità di parcheggio	1,100
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557	COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE		0,557

CALCOLO VERISTA (42 ANNI)

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,96$$

0,754