

[REDACTED]
Consulente Tecnico del Giudice

PROCURA DELLA REPUBBLICA DI TORINO

[REDACTED]
in Amministrazione Giudiziaria

**PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DELL'AZIENDA**

INCARICO

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Ivrea, venne nominato dal Curatore Dottor [REDACTED] Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata con l'incarico di valutare l'attivo mobiliare - in ipotesi di azienda operante - riconducibile alla società [REDACTED].

Attesa l'esistenza di un contratto di locazione finanziaria sul compendio immobiliare ove la fallita svolgeva la propria attività produttiva, di fatto indirettamente correlato all'azienda, la Curatela ha richiesto alla scrivente di procedere anche alla elaborazione di un giudizio estimativo del predetto immobile al fine di valutare lo scostamento tra valore attuale dell'immobile ed il residuo debito in linea capitale funzionalmente a immettere tale contratto pendente nel perimetro della cessione di azienda.

Lo scrivente precisa che alla data di redazione della presente relazione estimativa è già stato predisposto parere del 17.06.16 su offerta di



acquisto di una linea per composizione di buste di trinciato (*focke pouch packing line*) composta da vari elementi costituenti il caricamento, la pesatura, le imbustatrici, la sigillatura, la steccatrice e lo scarico oltre a varia componentistica smontata ed accatata a lato della linea, il tutto di marca Focke & Co, indicata come di fatto non ricompresa nel perimetro aziendale e, di conseguenza, alienabile.

Successivamente al deposito della perizia sull'azienda fallita, con ordinanza del 27 gennaio 2017, il [REDACTED] (Sostituto Pubblico Ministero) ha disposto la vendita dell'azienda [REDACTED] non secondo le norme di diritto fallimentare, ma per il tramite dell'Amministratore Giudiziario applicando, per analogia, le norme di cui al D.Lgs. 159/2001.

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

PREMESSA

La società, e l'azienda della medesima, sono fin dal 26 novembre 2014 oggetto di sequestro da parte della procura della Repubblica di Torino.

Successivamente, è stata richiesta l'ammissione a procedura di concordato preventivo, poi dichiarata inammissibile con contestuale dichiarazione di fallimento della società [REDACTED] (allegato n° 3) nominando come curatore il Dottor Dario Spadavecchia.

Nelle more, a seguito di provvedimento del 07.10.2015 della Procura della Repubblica di Torino in data 13 ottobre 2015, l'allora Amministratore Giudiziario, [REDACTED], sottoscriveva contratto di affitto del complesso aziendale facente capo alla società [REDACTED] in Amministrazione Giudiziaria con la società [REDACTED] con decorrenza fino al giorno 14.04.2016, poi prorogato sino al termine



del 31 maggio 2016.

Successivamente, con provvedimento del 27.05.2016 il Dott. Dario Spadavecchia veniva nominato custode giudiziario dell'azienda di proprietà della [REDACTED], con facoltà di uso per l'esercizio dell'impresa, in sostituzione della [REDACTED].

In pari data, la società [REDACTED] comunicava di non procedere con il rinnovo del contratto di affitto, pur senza corresponsione del canone, in ragione della mancata accettazione da parte dell'Amministrazione Giudiziaria di talune clausole contrattuali.

Allo stato attuale il Dott. Spadavecchia sta gestendo l'azienda, cercando di preservare il valore della stessa e garantire la continuità operativa consentendo quindi di bandire nel più breve tempo possibile una procedura competitiva ex artt. 105 - 107 L.F. funzionale ad individuare un soggetto aggiudicatario del complesso aziendale.

Tanto premesso, lo scrivente si è quindi adoperato - unitamente alla Curatela e senza l'ausilio del Cancelliere - nell'effettuare in tempi rapidi una ricognizione sui beni ricadenti nell'attivo fallimentare, avendo a riferimento l'elencazione acclusa ai predetti accordi; è stato quindi eretto l'inventario fisico dei beni rinvenuti presso la sede operativa in comune di [REDACTED] che di fatto ha costituito la base per procedere alla valutazione dell'azienda.

Come richiesto, l'ottica perseguita nel processo estimativo è stata ancorata all'ipotesi di cessione di un'azienda operante; è stata quindi effettuata una valutazione che non svilisse le capacità intrinseche di ciascuno dei cespiti ricompresi nei citati rami aziendali, atteso che ognuno di essi è risultato proficuamente inserito in un complesso



aziendale organizzato ed operativo.

Al momento, tenuto conto della prospettata appetibilità dell'azienda sul mercato specifico nonché delle ristrette tempistiche a disposizione, non sono state approfondite le tematiche relative ad una eventuale stima del più probabile realizzo ottenibile dalla cessione per smobilizzo di tutti i beni in essi ricompresi; sul punto, lo scrivente si riserva pertanto specifica relazione nel prosieguo in ottica di realizzo, se necessario.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

SEZIONE MOBILIARE

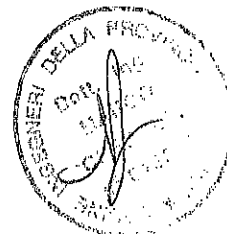
CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AZIENDA

Alla data di dichiarazione del Fallimento, l'attività aziendale era attiva in forza degli accordi sopra richiamati con la società [REDACTED] (poi interrotti in data 31.05.2016)..

L'attività aziendale veniva esercitata in distinti locali ubicati in comune di [REDACTED] (TO), [REDACTED] risultati idonei sia per dimensioni che per distribuzione interna oltrechè per disponibilità di ampia area esterna per la movimentazione delle merci.

Il ciclo produttivo, completamente automatizzato, prevede le seguenti fasi di lavorazione:

- _ condizionamento, concia, miscelazione, trinciatura ed aromatizzazione dei tabacchi;
- _ produzione di filtri per sigaretta;
- _ produzione di sigarette;
- _ confezionamento delle sigarette;



_ palletizzazione master case di sigarette,
previo approvvigionamento di tabacchi in balle da 200 kg cadauno di
varia tipologia e provenienza (burley, virginia, orientale, ricostituito, costole
espanse, etc.).

Il tutto sotto la gestione degli uffici amministrativi, commerciali e
logistici oltre al laboratorio di controllo qualità; all'interno del compendio
produttivo sono altresì presenti i locali del personale AAMS e della
Guardia di Finanza, preposti ai controlli fiscali.

Nello specifico, la produzione aziendale risulta così strutturata:

→ Linea primaria: si procede alla lavorazione della miscela di tabacchi (batch)
che vengono caricati sul nastro trasportatore all'ingresso della linea
automatizzata, tagliati e condizionati con vapor d'acqua, conciati con casing
(miscelazione in serbatoi con elica di miscelazione e camicia di riscaldamento,
dei vari componenti - acqua, glicole propilenico, casing - previa pesatura su
bilancia tecnica a pavimento), miscelati nel silos di stazionamento, trinciati,
essiccati, profumati con flavour (miscelazione in serbatoi con di elica di
miscelazione dei vari componenti - acqua, alcool etilico, glicole propilenico,
flavour - previa pesatura su bilancia tecnica a pavimento) e depositati in silos
fino alla lavorazione successiva.

La linea è dotata di sistemi di abbattimento ad umido sui cilindri di
condizionamento e concia, essiccamento e profumazione con emissione in
atmosfera e di sistemi di abbattimento a tasche filtranti sui nastri trasportatori,
vibrovagli, ribaltatori e silos con emissione in atmosfera.

→ Linea secondaria: si suddivide in area di produzione filtri e area di produzione
sigarette ed area di produzione pacchetti, stecche e master case.

Nel primo caso, vi sono due linee maker per la produzione di filtri per sigaretta,



dotate di magazzino automatico, distinte tra loro esclusivamente per la lunghezza finale del filtro prodotto che convogliano il prodotto a due separa-filtri, automatizzati per l'invio alle lavorazioni successive.

Nel secondo caso, vi sono due linee maker per la produzione di sigarette, completamente automatizzate, distinte tra loro per la dimensione del filtro utilizzato, dotate di laser per perforare la sigaretta e di magazzini automatizzati a nastro che convogliano il prodotto alla lavorazione successiva. Ogni linea è altresì corredata da un disfacitore online che preleva gli scarti ed effettua direttamente il disfacimento delle sigarette separando la parte tabacco (reintegrata in maker) dalla parte carta e filtro smaltita come rifiuto.

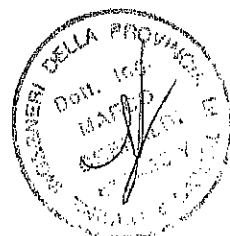
Nel terzo caso, vi sono due linee packer automatizzate costituite da impacchettatrici, celofanatrici e steccatrici per l'assemblaggio e per l'incelofanatura dei pacchetti per sigarette e l'assemblaggio delle stecche di pacchetti di sigarette. Sono inoltre presenti due inscatolatrici per la preparazione dei master-case.

Inoltre vi sono:

- _ due linee packer per produzione di pacchetto box da 10 sigarette ed una linea packer per produzione pacchetto soft da 20 sigarette, tutte dichiarate di provenienza cinese (acquisto macchinari usati) ed in fase di installazione;
- _ un macchinario denominato reclaimer adibito al disfacimento delle sigarette di scarto.

→ Magazzino Perfetti: è un'area ove è collocata un'isola di palletizzazione con robot e celofanatrice per la preparazione dei bancali di master-case di sigarette.

→ Magazzino ricambi per componentistica a servizio delle linee produttive.

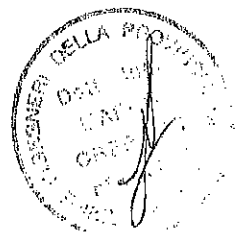


- Magazzino conce dove sono immagazzinate materie prime per la preparazione del Casing, taniche di Casing, fusti di glicole propilenico oltre al sale in pastiglie per gli addolcitori
- Laboratorio all'interno del quale vengono effettuate analisi di tipo chimico-fisico su: tabacchi, sigarette, filtri, carte e pacchetti mediante strumentazione specifica.
- Officina dove si effettuano interventi di riparazione e manutenzione con piccole macchine utensili

La zona di ubicazione del compendio produttivo in comune di ██████ ██████ si caratterizza per la buona presenza di attività produttive, di fatto collegato ad analoga area del comune di Torino, con comodi collegamenti alle arterie di elevato scorrimento veicolare (in particolare la tangenziale Nord e l'autostrada Torino-Milano), determinando ulteriori e valide condizioni estrinseche per ritenere che l'attività aziendale possa suscitare buon interesse all'acquisizione da parte di operatori di settore e/o di altri soggetti interessati.

I beni mobili inventariati sono riconducibili in prevalenza a linee produttive costituite da macchinari ed attrezzature specifiche, apparecchiature e strumentazione di laboratorio, arredi ed apparecchiature da ufficio, mezzi di movimentazione interna, automezzi, impianti generici e specifici oltre a giacenze di magazzino (queste ultime non ricomprese nella stima su indicazioni della Curatela).

I macchinari costituiscono di fatto le distinte componenti delle linee produttive (primaria e secondaria) e risultano corredati da accessori e da apparecchiature a bordo macchina, tutti di differente tipologia, con età prevalente di poco superiore a circa dieci anni; altri beni appartenenti



alla suddetta categoria, sono riconducibili a cespiti più versatili - per lo più rinvenuti in officina - quali fresatrice, tornio, trapano a colonna, troncatrice, etc, non recenti e gravati da un pregresso intenso utilizzo e, in qualche caso, di dubbio funzionamento.

Per quanto rilevabile ad esame visivo, trattasi di macchinari caratterizzati da buona funzionalità anche se - in relazione ad informazioni assunte all'atto dei sopralluoghi - non sempre soggette ad adeguati e costanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda i macchinari privi di marchio CE e relativo certificato di origine, in ottemperanza alle normative vigenti in materia antinfortunistica (Dpr 547/55, Dl 626/94, Direttiva Macchine, e tutte le successive integrazioni e/o modificazioni entrati in vigore fino alla consegna dei macchinari stessi), l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a non immettere in commercio e/o in servizio nell'ambito della Comunità Europea i beni oggetto della vendita in assenza della necessaria attività di trasformazione e/o ricondizionamento con relativa autocertificazione; operazione che avverrà a sua cura e spese.

Nel procedere alla valutazione delle linee produttive e dei macchinari, lo scrivente ha effettuato una stima del più probabile valore attuale delle singole macchine inventariate nello stato in cui si trovano, considerandole come elemento funzionale di un contesto produttivo organizzato.

Alcuni beni, per i quali i presunti costi di messa a norma risulterebbero antieconomici, sono stati valutati a valore di rottamazione.

Le attrezzature da officina sono costituite da un elevato numero di cespiti eterogenei e di corrente livello qualitativo quali scaffalature e banchi da lavoro, carrelli e piccoli attrezzi, tutti funzionali allo svolgimento del



ciclo produttivo.

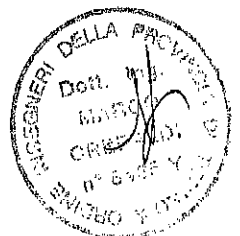
La valutazione delle attrezzature discende dall'applicazione di parametri correnti sul mercato dell'usato, tenuto sempre conto che trattasi di beni comunque proficuamente inseriti in un complesso aziendale potenzialmente operativo.

Le apparecchiature e strumentazione da laboratorio sono costituite da numerosi dispositivi e strumenti di misura, in gran parte non recenti, privi di specifica appetibilità commerciale sia in relazione alla specificità di utilizzo (che, in alcuni casi, li rende di fatto totalmente inutilizzabili in altri settori) che alla necessità di provvedere con manutenzioni e/o interventi di taratura programmati.

Gli arredi d'ufficio sono riconducibili da un numero elevato di scrivanie, tavoli, sedie, armadi e scaffalature metalliche e in laminato, rinvenuti nell'area amministrativa e/o negli uffici tecnici, privi di uniformità estetica e caratterizzati da corrente livello qualitativo. Le attrezzature per ufficio sono costituite essenzialmente da molteplici apparecchiature informatiche corredate da relativi accessori (quali monitor, mouse, tastiere, stampanti, gruppi di continuità, etc), oltre a fotocopiatrice, apparecchi fax, calcolatrici elettroniche, etc.; trattasi di cespiti che, ancorchè funzionanti, appartengono a categorie di beni soggetti a rapidissima obsolescenza.

La valutazione attribuita ai beni appartenenti alle categorie sopra elencate discende dalla tipologia e consistenza dei beni, tenuto conto dell'ipotesi estimativa sopra indicata.

I mezzi di movimentazione interna sono riconducibili a carrelli elevatori elettrici e transpallet, tutti di corrente utilizzo, in discrete condizioni d'uso in relazione all'età e funzionali all'attività aziendale.



La relativa valutazione in ambito di cessione d'azienda si basa su valori correnti sul mercato dell'usato del settore specifico di beni simili per natura, età e stato conservativo rilevato.

Gli automezzi aziendali sono riconducibili a due autovetture Fiat Panda e precisamente:

- _ panda targata [REDACTED], cilindrata 895 cc, potenza 62 kw, data di immatricolazione 22.07.2013, alimentazione a benzina, km non rilevabili, classe ambientale di omologazione [REDACTED]-8, certificato di proprietà n. [REDACTED];
- _ panda targata [REDACTED], cilindrata 1.242 cc, potenza 51 kw, data di immatricolazione 15.09.2011, alimentazione a benzina, km (alla data di sopralluogo) 37.056 km, classe ambientale di omologazione [REDACTED], certificato di proprietà non rinvenuto

Trattasi di un parco automezzi abbastanza recente apparso, ad esame visivo, in discreto stato conservativo rispetto all'età; la relativa valutazione analitica, pur traendo origine da consolidati listini dell'usato, tiene conto di quanto visionato, della necessità di procedere ad una completa revisione dei principali organi meccanici.

Secondo informazioni assunte all'atto del sopralluogo, le dotazioni impiantistiche a supporto dell'attività aziendale sono costituite da:

- _ una centrale termica con due generatori di vapore aventi potenzialità termica di circa 1500 KW ciascuna a servizio degli impianti ausiliari di vapore per la linea primaria, le UTA e l'impianto di riscaldamento a fancoil e aerotermi.
- _ cabina elettrica con due trasformatori e quadri elettrici;
- _ n. 3 gruppi frigorifero Rhoss in ausilio all'impianto di condizionamento e

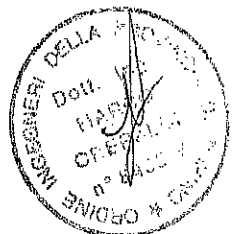


al raffreddamento dei compressori

- _ locale compressori con due compressori (tipo oil-free e teflon free con potenzialità di 37kW) raffreddati ad acqua con pressione di targa 16 bar, un compressore (tipo oil free con potenzialità di 45kW) raffreddato ad aria, corredati da due serbatoi di aria compressa da 5000 lt cadauno, un essiccatore per l'aria compressa e le vasche di recupero condensa dell'impianto termico; il tutto in ausilio alle linee di aria compressa delle linee produttive.
- _ unità di trattamento aria (sia per controllo parametri di umidità che di temperatura di area primaria - cucine, laboratorio controllo qualità, area silos, area secondaria e cabina elettrica)
- _ locale con due motopompe diesel a servizio dell'impianto antincendio, una per l'impianto sprinkler e gli idranti interni e l'altra per gli idranti esterni.

La relativa valutazione, non sempre correlabile al valore storico di acquisto dei singoli componenti (ove spesso viene incluso anche il costo della manodopera per l'installazione) tiene conto dell'apporto che i suddetti impianti rivestono all'interno del ciclo produttivo.

Si precisa infine che ove non si dovesse concretizzare o si dovesse interrompere l'affittanza dei rami aziendali, lo scrivente si riserva di rivisitare le stime percorrendo la più penalizzante ipotesi del realizzo per smobilizzo dei singoli beni. In tale ipotesi il coacervo dei beni subirà un drastico abbattimento di valore determinato, oltre che dai notevoli costi di sgombero, dalla stagnazione del settore di appartenenza che limita fortemente l'interesse del mercato all'acquisizione di singoli macchinari e



attrezzature usati.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

VALUTAZIONI

Avendo a riferimento l'elenco inventariale dei cespiti, tutti i beni ricompresi nelle categorie sopra descritte ed esaminate sono stati oggetto di valutazioni accluse come allegato (parte prima su formato excel e parte seconda su formato word) alla presente relazione peritale, a cui si rimanda, adottando un'ottica prudentiale correlata alla finalità della stima ed a tutte le considerazioni sopra esposte.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

CONCLUSIONI

In conclusione, con arrotondamento e valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore della componente immobiliare in capo all'azienda fallita viene determinato in complessivi

€ 4.450.000,00

(euroquattromilioniquattrocentocinquantamila/00)

Lo scrivente si riserva di rivisitare la stima qualora non si concretizzi la cessione dell'azienda e si debba procedere alla più penalizzante ipotesi di realizzo per smobilizzo dei cespiti



SEZIONE IMMOBILIARE

Richiamando le richieste finalità della stima sul compendio immobiliare già esposte, effettuato specifico sopralluogo all'interno ed all'esterno dei locali del sito produttivo, ed esperite le opportune indagini di mercato, lo scrivente procede alla seguente trattazione:

UBICAZIONE

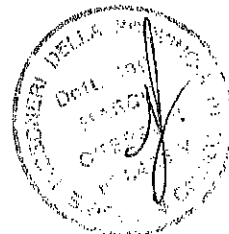
Provincia di Torino - [REDACTED] - [REDACTED]

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato produttivo elevato in parte (locali produttivi) ad un piano, in parte a due piani fuori terra (locali uffici), con ampia area esterna, racchiudente:

► Piano terra

- _ locali produttivi adibiti a produzione sigarette (linea primaria/secondaria) e magazzino per allocazione e carico/scarico merci, il tutto con superficie di circa mq 5.990;
 - _ locali laboratorio con superficie di circa 355 mq;
 - _ locali ufficio, reception ed ingresso, spogliatoi, il tutto esteso su una superficie complessiva dai 255 mq;
 - _ centrale termica
 - _ cabina elettrica;
 - _ locale unità di trattamento aria
- #### ► Piano primo
- _ locali ufficio ed accessori con superficie complessiva dai 245 mq;



L'accesso avviene attraverso cancello pedonale e adiacente un cancello carraio automatizzato, che immettono in un'area scoperta in parte sistemata a prato ed in maggior misura pavimentata per consentire la movimentazione merci.

Internamente è suddiviso tra ampia area produttiva con pavimentazione in quarzo (antipolvere) ed area uffici, disposta su due livelli, dotata di pavimentazione galleggiante e controsoffittatura.

Il compendio dispone di impianti idrico e sanitario, di impianto elettrico ed antincendio (con una vasca da ripristinare causa perdita all'epoca del sopralluogo ma che - secondo quanto riferito dalla Curatela - verrà ripristinata nelle more del tentativo di vendita) oltre alle dotazioni specifiche correlata alla tipologia di attività produttiva. Si presumono esistenti gli allacciamenti ad acquedotto e fognatura.

VALUTAZIONE

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'entità immobiliare applicando il criterio di stima sintetico per valori tipici.

Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata i parametri medi da porre a base di calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'immobile.

Tra le fonti consultate si cita la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento:

- ai valori di mercato del 2° semestre 2015 (ultimo dato disponibile) per capannoni in zona periferica produttiva Cebrosa;



- ai contenuti del "Rapporto Immobiliare 2016 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" (ultimo disponibile), che evidenziano, per l'anno 2015, che le compravendite del settore raggiungono nell'area del Nord una quota del 68% circa, a fronte di una quota di stock del 58%, con una netta prevalenza degli scambi nel Nord Ovest, 39,7% . Il 17% circa del mercato del settore produttivo riguarda il Centro, il 12,0% il Sud e infine solo il 3,7% degli scambi riguarda capannoni ubicati nelle Isole... omissis ... Dalla distribuzione del mercato dei capannoni per regione spicca il peso della Lombardia che da sola rappresenta quasi il 28% del totale degli scambi nazionali (a fronte di un peso, in termini di stock, del 20% circa) seguita da Veneto, Emilia Romagna e Piemonte che superano il 10% in peso, analogamente a quanto rilevato per lo stock.
- ai contenuti della "Nota trimestrale" sull'andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2016" (ultima disponibile), che, registra una forte ascesa delle compravendite nei settori non residenziali. Cresce in particolare il volume delle transazioni per il comparto commerciale (+14,5%) e per quello produttivo (+7%). Anche il terziario presenta un dato positivo ma di più lieve entità, +1,3%;

Nell'affrontare la stima lo scrivente ha apportato ai parametri medi di mercato i correttivi ritenuti più opportuni in funzione di fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso di specie.

Ha considerato positivamente incidenti sul valore:

- l'ubicazione in un ambito produttivo consolidato, prossimo ad arterie di elevato scorrimento veicolare;
- l'età della costruzione;
- il buono stato di conservazione e manutenzione;



- la pezzatura dell'immobile;
- l'ampia disponibilità di area scoperta;
- la razionale distribuzione delle superfici.
- il livello qualitativo delle finiture interne;
- la completezza delle dotazioni impiantistiche.

Per contro, ha ritenuto negativamente influenti sul valore:

- la disponibilità di accesso da un unico fronte;
- la necessità di adeguare alle vigenti normative la copertura del compendio.

analisi di tutti i fattori ritenuti influenti ha condotto lo scrivente ad individuare i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici rilevate:

- > €/mq 570,00 per i locali produttivi/magazzino
- > €/mq 750,00 per il laboratorio
- > €/mq 900,00 per i locali ingresso/reception e uffici piano terra
- > €/mq 1.000,00 per i locali uffici al piano primo
- > €/mq 700,00 per gli spogliatoi
- > locali tecnici ed area soppalcata a corpo,

con la precisazione che nei suddetti parametri è da intendersi ricompresa l'incidenza dell'area pertinenziale.

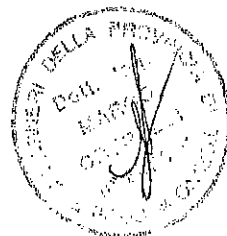
Ne discende il seguente conteggio:

Locali produttivi/magazzino

$$\sim \text{mq } 5.990 \times \text{€/mq } 570,00 = \text{€ } 3.414.300,00$$

Laboratorio e locali adiacenti

$$\sim \text{mq } 355 \times \text{€/mq } 770,00 = \text{€ } 273.350,00$$



Locali ufficio piano terra

~ mq 150 x €/mq 900,00 = € 135.000,00

Locali spogliatoio ed accessori

~ mq 105 x €/mq 700,00 = € 73.500,00

Locali ufficio piano primo

~ mq 245 x €/mq 1.000,00 = € 245.000,00

Area soppalcata piano primo

~ a corpo = € 90.000,00

Locali tecnici

~ a corpo = € 120.000,00

SOMMANO € 4.351.150,00

In conclusione, con arrotondamento e valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del fabbricato produttivo ubicato in comune di [REDACTED], [REDACTED], viene determinato in complessivi

€ 4.350.000,00

(euroquattromilionitrecentocinquantamila/00)

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

Tanto il sottoscritto espone in evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 2 febbraio 2017

Il Perito

