



STUDIO DI INGEGNERIA INDUSTRIALE

Ing. Giovanni Di Eugenio

S.P. per Castagneto, 46 - TERAMO

tel.: 0861.286811 – fax: 0861.3531187

giovanni.dieugenio@tiscali.it



TRIBUNALE CIVILE E PENALE



DI TERAMO

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO XXXXXXXX XXXXX

(N. 09/2010)

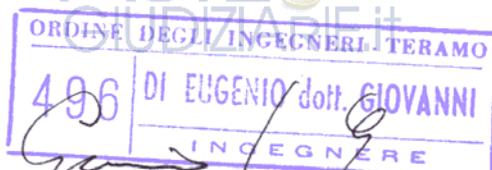


PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI

TERAMO, 14.03.2011

Il tecnico

(Ing. Giovanni Di Eugenio)



NON E' PERMESSO CONSEGNARE A TERZI, RIPRODURRE, COPIARE E/O UTILIZZARE TUTTO O IN PARTE QUESTO DOCUMENTO SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELL'AUTORE E DEL PROPRIETARIO (LEGGE 22.04.1941, ART. 2575 E SEGG. C.C.)

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Di Eugenio**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 496, all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Teramo al n. 187, nominato dal G.D. Dott. Flavio Conciatori coadiutore tecnico per la stima dei beni mobili ed immobili appartenenti alla ditta XXXXX XXXXXX in Concordato Preventivo con sede legale e stabilimento in Giulianova (TE) – zona ind.le Colleranesco,

ESPONE



nella presente perizia **il valore effettivamente attribuibile all'opificio ed ai singoli beni mobili che risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti ed alle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.**



STIMA DELL'OPIFICIO INDUSTRIALE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di opificio industriale (**FOTO 1: foto aerea con proprietà delimitata dalla poligonale rossa**), sito in Giulianova (TE) – Zona Ind.le fraz. Colleranesco, utilizzato dalla ditta in intestazione per lo svolgimento di attività produttiva consistente in lavorazione di materie plastiche. Incluso ad esso è ubicato edificio ad uso ufficio (**FOTO 2**). Parte del fabbricato e dell'area cortiliva esterna sono di altra proprietà (**FOTO 1, delimitati dalla poligonale blu**).

La superficie dell'intera proprietà è pari a **1.510,26 m²** di cui **1.377 m²** coperti, distribuiti tra piano terra e piano primo ed occupata per **781 m²** da locale produzione (capannone industriale, **FOTO 3**), per **575,54 m²** da magazzini (n. 3 locali ciascuno collegato con la produzione tramite portoni, **FOTO 4**, e n. 1 soppalco, **FOTO 5**), per **86 m²** da uffici (**FOTO 6**) e per i restanti **67,72 m²** da servizi igienici, spogliatoi e mensa.

L'area cortiliva esterna (**FOTO 7**) si estende per **604,74 m²** ed è adibita a parcheggio, viabilità automezzi e cabina elettrica (risultata non accatastata).

I locali produttivi hanno altezza pari a 4 m, i magazzini a 3,5 m mentre quelli ad uso ufficio a 2,7 m.

Al piano terra sono dislocati:

- ingresso;
- locale produzione;
- magazzini;
- uffici;
- servizi igienici;
- spogliatoi;
- mensa;
- vano scala;

al piano primo sono dislocati:

- uffici.





FOTO 1: VISTA AEREA (Proprietà delimitata dalla poligonale rossa, la poligonale blu perimetra altra proprietà)



**FOTO 2: VISTA UFFICI ED AREA ESPOSITIVA
DALL'ESTERNO**



FOTO 3: LOCALE PRODUTTIVO

Il fabbricato è ubicato all'interno di zona industriale dotata di urbanizzazioni. I confini della proprietà sono i seguenti:

A Nord con S.S. n. 80, con accesso diretto alla stessa per tramite cancello scorrevole (arretrato di 3 m rispetto al confine di proprietà - **FOTO 8**) e con proprietà XXXXXXXX XXXXXXX,

A Sud con strada di viabilità interna alla zona industriale,

A Est confina con proprietà XXXXXXXX XXXXXXX e proprietà XXXXXXX,

Ad Ovest con proprietà XXXXXXX.



FOTO 4: MAGAZZINO LATO OVEST



FOTO 5: SOPPALCO



FOTO 6: UFFICIO



FOTO 7: CONFINE AREA ESTERNA



FOTO 8: AREA ESTERNA LATO INGRESSO



FOTO 9: AREA ESTERNA LATO SUD

L'intero complesso industriale, avente estensione di **2.115 m² circa di cui 1.377 m² edificati (comprensivo di proprietà XXXXXX XXXXXX)**, è delimitato in parte da recinzione, in parte da muretto in c.a. (FOTO 9) ed in parte da pannelli in lamiera. L'area esterna non edificata è in parte pavimentata ed in parte a verde.

I locali ad uso ufficio e servizi sono fabbricati con struttura in cemento armato ordinario e tamponatura in laterizio con finiture interne ed esterne di tipo civile.

Il locale produzione, ricavato su fabbricato accorpato a quello ad uso ufficio, presenta struttura portante (pilastri, travi e capriate) in acciaio (**FOTO 10**) con tamponature laterali in laterizio e copertura autoportante con pannelli sandwich coibentati (**FOTO 11**). Detta copertura, originariamente composta da lastre di fibrocemento contenente amianto, è stata di recente sottoposta a rifacimento. All'interno del locale di cui sopra sono ricavati soppalco in acciaio, ufficio e servizi igienici realizzati in muratura e solaio in c.a.p. e laterizio (**FOTO 5**).

I magazzini sono costituiti da struttura portante in acciaio, cordolo a pavimento in C.A.P. e copertura e tamponature laterali (**FOTO 12, 13**) in parte in lamiera sagomata ed in parte in pannelli in lamiera sandwich.

Il reparto produzione è dotato di n. 7 portoni industriali carrabili di cui n. 1 di comunicazione con l'esterno e le altre di collegamento ai vani ad uso magazzino, ciascuno dei quali a sua volta raggiungibile dall'esterno.

I servizi igienici sono serviti da acqua calda – fredda ed alimentati da acquedotto.



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



ASTE GIUDIZIARIE.IT
FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17

IMPIANTISTICA DI STABILIMENTO

Impianto elettrico

La distribuzione della corrente elettrica avviene in canale metallico all'interno dei locali produttivi, sottotraccia nei locali uso ufficio. Le discese con prese CEE interbloccate 400 V – 16 e 32 A sono uniformi nei locali produttivi (**FOTO 14**), l'illuminazione interna è costituita da riflettori industriali con lampade a scarica di gas (**FOTO 15**). Lungo il perimetro dell'opificio sono inoltre installate lampade per l'illuminazione esterna.

Il punto di consegna ENEL, i trasformatori in olio ed il quadro generale sono dislocati in cabina prefabbricata posta sul lato Sud della proprietà (**FOTO 16**).

Impianto adduzione gas metano

L'impianto è derivato direttamente dalla rete di distribuzione con gruppo di misura e riduzione posto sul confine della proprietà. Il riscaldamento all'interno del locale produzione è assicurato da generatori ad aria calda a scambio diretto (**FOTO 17**), mentre nei vani ufficio da generatori di aria calda alimentati da caldaia a gas metano.

Impianto antincendio

L'intero complesso non è dotato di anello idrico antincendio.

Impianto alimentazione aria compressa

I compressori, l'essiccatore ed i serbatoi di accumulo, posti nel magazzino lato Sud, generano l'aria compressa utilizzata dai macchinari e servizi attraverso un anello di distribuzione in tubo d'acciaio zincato.



ANALISI DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI, SITUAZIONE EDILIZIA ED INQUADRAMENTO

URBANISTICO

Dalle visure catastali per immobile (ALLEGATE), si evincono i seguenti dati:

Intestatario

Il fabbricato, così come l'area cortiliva esterna, limitatamente alla porzione delimitata dalla poligonale **rossa** in **FOTO 1**, sono di piena proprietà della ditta XXXXXXXX XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX. La residua porzione dell'edificio e dell'area esterna appartengono alla proprietà XXXXXXXX XXXXXX (**FOTO 1, delimitata dalla poligonale blu**).

Dati catastali

L'opificio industriale insiste su un terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Giulianova (TE), Foglio 26, particelle 221 e 222 sub. 6, zona censuaria 2, cat. D/7 (fabbricati ad uso industriale). La rendita complessiva è pari ad Euro 3.976,72. Originariamente il bene era individuato catastalmente dalla particella 221 e 222 sub. 4, successivamente soppresso e sostituito dal sub. 6 fuso con la particella 221.

Provenienza

Detto Lotto è pervenuto alla società intestataria in virtù dei seguenti titoli:

Particella 221, Foglio 26

- Atto di compravendita da parte del Comune di Giulianova (TE) rilasciato in data 08.10.1979, registrato il 03.12.1979, n. 3024, mod. I, Vol. 107, con esplicitato il diritto di prelazione sull'area del Comune stesso in caso di cessione totale o parziale;

Particella 222, Sub. 6, Foglio 26

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Gian Carlo Zaffagnini presso Giulianova (TE) in data 28.07.1993, rep. n. 174.313, raccolta n. 13.994, registrato a Giulianova in data 16.08.1993 al n. 1132 e trascritto presso la conservatoria di Teramo in data 04.08.1993 al n. 8494 d'Ordine e n. 6204 di Formalità (riportato in allegato 1); il bene trasferito è catastalmente individuato con il sub. 4, successivamente soppresso e sostituito dal sub. 6 fuso con la particella 221 del medesimo foglio, denuncia di variazione per ampliamento e fusione del 21.09.1993, prot. n. 2157.1/1993 in atti dal 29.09.1993.

Situazione edilizia

L'opificio in oggetto è stato realizzato in n. 3 fasi successive: la prima ha visto la costruzione del capannone industriale, la seconda della recinzione perimetrale e la terza di n. 1 magazzino. In seguito, nell'anno 2008, si è proceduto all'esecuzione di lavori di bonifica dell'amianto dalla copertura del capannone consistenti nella sostituzione di lastre di eternit con pannelli metallici coibentati autoportanti.

Si elencano di seguito gli atti comprovanti la legittimità urbanistica del fabbricato.

Particella 221, Foglio 26, antecedentemente alla fusione con il sub. 6, part. 222

- Concessione edilizia n. 103 del 03.10.1977, relativa alla fabbricazione di capannone industriale (riportata in ALLEGATO 2);
- Concessione edilizia n. 52 del 08.03.1978, relativa alla fabbricazione di recinzione (riportata in ALLEGATO 3);
- Concessione edilizia n. 266/79 del 24.04.1980, variante alla Concessione n. 103 di cui sopra (riportata in ALLEGATO 4);
- Concessione edilizia n. 137/81 del 16.04.1982, relativa all'ampliamento del capannone industriale di cui sopra (riportata in ALLEGATO 5);

rilasciate dal Comune di Giulianova (TE), nonché:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 910 del 09.04.1992, relativa all'ampliamento abusivo del fabbricato lato Nord per complessivi 10,26 m² (riportata in allegato 6);

rilasciata dal Sindaco del Comune di cui sopra.

Particella 222, Sub. 6, Foglio 26, antecedentemente alla fusione con la part. 221

- Concessione edilizia n. 103 del 03.10.1977, relativa alla fabbricazione di capannone industriale (riportata in ALLEGATO 2);
- Concessione edilizia n. 52 del 08.03.1978, relativa alla fabbricazione di recinzione (riportata in ALLEGATO 3);
- Concessione edilizia n. 266/79 del 24.04.1980, variante alla Concessione n. 103 di cui sopra (riportata in ALLEGATO 4);
- Concessione edilizia n. 136 del 15.04.1982;
- Concessione edilizia n. 10 del 10.01.1989;

rilasciate dal Comune di Giulianova (TE), nonché:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 1063 del 10.12.1992.

Intero immobile, Particelle 221, 222, Sub. 6, Foglio 26, successivamente alla fusione

- Autorizzazione edilizia n. 311 del 10.12.1994, relativa alla demolizione di muro non portante interno al fabbricato (riportata in allegato 7);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2186 del 16.01.1997, relativa all'ampliamento del capannone industriale per la realizzazione di magazzino per complessivi 234,07 m² (riportata in ALLEGATO 8);
- Dichiarazione di Agibilità n. 5864/83 del 27.06.1983 (riportata in ALLEGATO 9);
- Autorizzazione di Agibilità n. 13 del 16.03.1998, a seguito dei lavori di ampliamento del capannone industriale (riportata in ALLEGATO 10);
- Autorizzazione all'accesso diretto alla S.S. n. 80 rilasciata dall'ANAS in data 25.02.1993, prot. n. 5595, Decreto n. 11690.

rilasciate dal Comune di Giulianova (TE), nonché:

-
- Denuncia di Inizio Attività da parte della ditta in oggetto, prot. n. 28124 del 30.06.2008, relativamente all'effettuazione di lavori di bonifica dell'amianto dalla copertura del capannone consistenti nella sostituzione di lastre di eternit con pannelli metallici coibentati autoportanti;
 - Certificazione di collaudo finale a seguito dei lavori di bonifica dell'amianto rilasciata dall'Ing. Luigino Nepa e trasmessa al Comune di Giulianova (TE) in data 09.01.2009 (riportata in allegato 11).



Analisi gravami

Sulla base delle ricerche eseguite dal sottoscritto tecnico presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo, il lotto in oggetto risulta essere gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Nota n. 8716 (Reg. part.), n. 12354 (Reg. gen.) del 13.12.1988:** costituzione di vincolo tra il Comune di Giulianova ed il Sig. xxxxxxx xxxxxx, proprietario del lotto, che prevede la rimozione del manufatto (opificio) entro n. 4 anni dal rilascio della concessione nel caso in cui il Comune richieda lo stesso per pubblica utilità;
- **Nota n. 10309 (Reg. part.), n. 14141 (Reg. gen.) del 04.12.1992:** atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione, Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxx, pubblico ufficiale Ufficio Registro Giulianova (TE);
- **Nota n. 6204 (Reg. part.), n. 8494 (Reg. gen.) del 04.08.1993:** atto di compravendita, acquirente Sig. xxxxxxx xxxxxxx, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini;
- **Nota n. 8075 (Reg. part.), n. 12141 (Reg. gen.) del 29.11.1994:** atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione, Sig. xxxxxxx xxxxxxx, pubblico ufficiale Ufficio Registro Giulianova (TE);

Iscrizioni

- **Nota n. 517 (Reg. part.), n. 3730 (Reg. gen.) del 15.04.1987:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, **successivamente cancellata con Annotazione n. 2003 del 16.12.1993;**
- **Nota n. 535 (Reg. part.), n. 4136 (Reg. gen.) del 29.03.1991:** ipoteca volontaria di L. 155.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo in favore della BANCA POPOLARE ABRUZZESE MARCHIGIANA, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, successivo Atto di Restrizione di beni con Annotazione n. 1950 del 07.12.1993;
- **Nota n. 642 (Reg. part.), n. 4249 (Reg. gen.) del 20.04.1994:** ipoteca volontaria di L. 144.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo in favore della BANCA POPOLARE ABRUZZESE MARCHIGIANA, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, successivo Atto di Quietanza e conferma con Annotazione n. 36 del 09.01.1995;
- **Nota n. 1629 (Reg. part.), n. 9923 (Reg. gen.) del 28.09.1994:** ipoteca volontaria di L. 234.000.000 in favore della BANCA POPOLARE DELL'ADRIATICO, derivante da concessione a garanzia di mutuo di L. 130.000.000, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, **successivamente cancellata con Annotazione n. 2584 del 05.08.2008;**



-
- **Nota n. 768 (Reg. part.), n. 3513 (Reg. gen.) del 27.03.1999:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, **successivamente estinta in data 01.07.2009 e cancellata in data 18.06.2010;**
 - **Nota n. 1235 (Reg. part.), n. 7431 (Reg. gen.) del 20.06.2001:** ipoteca volontaria di L. 760.000.000 in favore della BANCA TOSCANA derivante da concessione a garanzia di mutuo L. 380.000.000, pubblico ufficiale Dott. Gian Carlo Zaffagnini, **successivamente cancellata con Annotazione n. 2634 del 08.08.2008;**
 - **Nota n. 2075 (Reg. part.), n. 10235 (Reg. gen.) del 17.06.2008:** ipoteca volontaria di € 619.080,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato in favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, pubblico ufficiale Dott. Franco Campitelli, successivo Atto di Quietanza e conferma con Annotazione n. 2569 del 04.08.2008.

Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto ricade in Zona D2 di P.R.G. (*Consolidamento e completamento degli insediamenti a carattere artigianale-industriale esistenti*) e consente inoltre destinazioni d'uso commerciale e di servizio:

Regime fiscale

I beni sono ad uso industriale e sono quindi soggetti a Tassa di Registro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO E METODI DI STIMA

Indagini di mercato specifiche per il bene

Fra le **condizioni intrinseche** sono state prese in considerazione la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di opificio in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Fra le **condizioni estrinseche** sono stati considerati la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorge l'opificio, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, ecc., la rispondenza della zona in cui sorge l'edificio da valutare in relazione a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

Esaminate tutti questi aspetti abbiamo in sintesi:

1. il complesso è destinato ad attività industriali, commerciali e di servizio;
2. l'area è confinante con la S.S. n. 80, dunque facilmente raggiungibile;
3. il bene è in discrete condizioni;
4. sono stati effettuati lavori di bonifica dell'amianto dalla copertura del fabbricato;
5. la rispondenza cui sono destinati i vari ambienti è buona.

I metodi di stima

Per la stima dell'opificio in oggetto verranno applicati due metodi di stima:

1. **sintetica comparativa;**
2. **stima analitica basata sul valore del costo di ricostruzione.**

L'applicazione di questi due metodi fondamentali condurrà alla determinazione di due distinti valori: ove questi non risultassero molto dissimili verrà operata una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

Stima Sintetica - Comparativa

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche similari nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle sopra individuate di inquadramento della zona e dell'immobile di cui trattasi.

Il parametro tecnico di riferimento nel caso specifico è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie commerciale anzi calcolata; le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul m² lordo vendibile.

Si è ritenuto al fine dell'esecuzione del metodo di stima sintetico di applicare quale valore di compravendita di un capannone industriale periferico la media delle quotazioni espresse a m² dalle note riviste "Osservatorio sul mercato immobiliare" edito da Nomisma e "Osservatorio dei valori immobiliari" a cura della Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali (Ministero delle Finanze).

Tali quotazioni riportano valori relativi a laboratori, situati nella zona suburbana in oggetto (comune di Giulianova), pari rispettivamente a € 760,00 (max) e € 570,00 (min), riferiti al 1° sem 2010.

Anche l'edificio contiguo destinato ad uffici è stato valutato tenendo conto delle quotazioni di cui sopra.

Le caratteristiche **estrinseche** sono:

- **Ubicazione:** il fabbricato è ubicato nel Comune di Giulianova (TE), in posizione adiacente alla S.S. n. 80. Trattasi di zona industriale urbanizzata con destinazione commerciale ammessa dalla normativa del PRG vigente, dotata di servizi sociali e commerciali nonché dei servizi pubblici di manutenzione e pulizia stradale, di trasporti collettivi, di luce, di acqua, ecc.
- **Centralità:** per centralità si intende il sistema di collegamenti asserviti ad un determinato quartiere che nel caso dell'immobile in questione risultano buoni vista l'adiacenza alla via di comunicazione di cui sopra.

Le caratteristiche **intrinseche** sono:

- **Accessibilità:** per accessibilità si intende la possibilità di facile accesso e transito ai mezzi semoventi: l'immobile in questione è dotato di area esterna di superficie pari a 604,74 m² distribuita quasi interamente sul lato di ingresso. L'accesso dei mezzi dal retro o lateralmente è impossibile;
- **Stato di manutenzione:** la struttura presenta un discreto stato manutentivo. Si è proceduto inoltre nell'anno 2008 alla sostituzione della copertura in fibrocemento contenente amianto con pannelli coibentati in lamiera;
- **Tipologie delle finiture:** come sopra descritte;
- **Impianti tecnologici:** impianto idrico sanitario, elettrico, termico, di condizionamento (uffici) ed aria compressa.

Considerando che:

- le caratteristiche di cui sopra rendono l'immobile in oggetto discretamente appetibile in quanto largamente utilizzabile per una qualsiasi attività artigianale;
- esso rientra negli standard e canoni del *laboratorio* sopra definiti;

Si ritiene che la quotazione corretta a m² di superficie da utilizzare per il metodo di stima sintetica comparativa sia di € 660,00 per il laboratorio e tutte le altre aree coperte e di € 70,00 per l'area cortiliva esterna.

Inoltre:

- il coefficiente di deprezzamento inerente la vetustà ed il superamento tecnologico/funzionale e quello inerente la deficienza di aree esterne sono posti entrambi pari ad 0,9;

e pertanto:

$$\text{€ } 660,00 \text{ (valore medio a m}^2\text{)} \times 0,9 \times 0,9 = \text{€ } 534,60 \text{ a m}^2 \text{ (laboratorio e superfici coperte)}$$

$$\text{€ } 70,00 \text{ (valore medio a m}^2\text{)} \times 0,9 \times 0,9 = \text{€ } 56,70 \text{ a m}^2 \text{ (area esterna)}$$

Calcolo della consistenza

LABORATORIO E SUPERFICI COPERTE			
LOCALE	SUPERFICIE (m²)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE CORRETTA (m²)
Produzione	781,00	0,85	663,85
Magazzini	530,36	0,40	212,14
Uffici, mensa, spogliatoi, WC	153,72	1,10	169,09
Soppalco	45,18	0,40	18,07
TOTALE:			1.063,15

AREA ESTERNA			
AREA	SUPERFICIE (m²)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE CORRETTA (m²)
Parcheggi, piazzale, viabilità	604,74	1	604,74
TOTALE:			604,74

Calcolo del valore commerciale

Valore commerciale laboratorio e superfici coperte:

$$\text{(1.063,15 m}^2 \times \text{€ } 534,60 \text{ €/m}^2\text{)} = \text{€ } 568.359,99$$

Valore commerciale area esterna:

$$\text{(604,74 m}^2 \times \text{€ } 56,70 \text{ €/m}^2\text{)} = \text{€ } 34.288,76$$

Valore commerciale complessivo:

$$\text{(€ } 568.359,99 \text{ + € } 34.288,76\text{)} = \text{€ } 602.648,75$$

in valore sopra determinato rappresenta il Valore globale del complesso immobiliare in stima.

Stima analitica basata sul valore del costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione di un fabbricato è l'ipotesi del costo che sarebbe necessario erogare oggi per produrre un edificio di analoga utilità. Tale costo non ha un effettivo collegamento con il corrispondente costo storico sopportato per la realizzazione in quanto le costruzioni subiscono spesso diversi e successivi interventi di trasformazione e soprattutto l'evoluzione delle tecniche produttive e la qualità del prodotto, non consentono il semplice ragguglio temporale. Si precisa che questo non è il caso in esame in quanto la tipologia costruttiva dell'opificio, con struttura portante in acciaio, è oggi poco utilizzata per le tipologie di fabbricati industriali, anche se più diffusa per quelli di piccola taglia.

Nel costo deve ovviamente intervenire il prezzo del fattore produttivo **area** nella sua attualità ipotizzandola terreno fabbricabile edificato nei limiti della volumetria storicamente realizzata.

In questa precisa ipotesi costituiscono utile riferimento i valori che scaturiscono dalla media dell'analisi dei prezzi a m² di **laboratori** rilevati dall' "Osservatorio dei Valori Immobiliari" edito dal Ministero delle Finanze. Con specifico riferimento alla zona di Giulianova (TE) si rilevano rispettivamente dei valori di superficie lorda pari ad euro € 760,00 per m² per laboratori.

Quindi,

$$\text{Superficie lorda } (1.510,26 \text{ m}^2 \times 760,00) \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.147.800,64 \text{ (laboratorio)}$$

Come anzidetto, una volta definito il prezzo dell'edificio al nuovo, occorre procedere all'abbattimento atto ad esprimere le varie ragioni d'inferiorità che caratterizzano il bene rispetto al nuovo.

Il fattore di decremento, ovvero coefficiente di deprezzamento K, esprime sia la vetustà fisica sia il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato risultando:

$$K = (1 - D - E)$$

dove:

D = degrado o vetustà

E = superamento tecnico e funzionale.

Per quanto attiene il coefficiente di degrado, si farà riferimento alla formula suggerita dall'UEEC (Unione europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

con **A** raffigurante il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

Con tale formula, il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in maniera molto più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha infatti un andamento costante nel tempo, ma è molto più lento nei primi anni di vita del manufatto, per poi divenire molto celere all'approssimarsi della fine della vita utile.

Nel caso in esame si precisa che :

- L'età dell'edificio si attesta sui 33 anni circa;
- La vita complessiva del medesimo è stata assunta in anni 60, tenendo conto del tipo di struttura nonché del livello di finitura e di dotazione impiantistica.

Esplicitando la formula suddetta si ha:

$$D = \frac{(55 + 20)^2}{140} - 2.86 = 37,3 \%$$



Per quanto attiene il coefficiente **E** (superamento tecnico e funzionale), esaminato nell'ottica del perdurare della destinazione artigianale/industriale dell'immobile, occorre considerare che DEVE essere integrata la dotazione impiantistica e tecnologica attuale, ma NON rivista l'accessibilità, NE' l'adeguamento alle vigenti norme di sicurezza e igiene sul lavoro, la prevenzione e le vie d'esodo in caso d'incendio.



La quantificazione di E pertanto risulta:

$$E = 3\%$$

Ed allora il coefficiente di deprezzamento complessivo K è pari a:

$$K = (1 - 0,373 - 0,03) = 0,597$$

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi così determinabile:

$$\underline{\underline{(\text{€ } 1.147.800,64 \times 0,597) = \text{€ } 685.236,98}}$$

tale valore rappresenta il valore complessivo dell'immobile di cui trattasi determinato con il metodo di stima analitica descritto.



Valore finale

In base alle considerazioni svolte, la media tra i valori ottenuti utilizzando i due metodi di stima adottati risulta:

$$\underline{\underline{\text{€ } (602.648,75 + 685.236,98) / 2 = \text{€ } 643.942,86}}$$

(EURO SEICENTOQUARANTATREMILANOVECENTOQUARANTADUE/86)

Arrotondabile a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 643.950,00}}$$



(EURO SEICENTOQUARANTATREMILANOVECENTOCINQUANTA/00)



STIMA DEI MACCHINARI

CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE MACCHINARI

Al fine di poter procedere ad una corretta determinazione dei valori di macchinari ed impianti periziati, si è tenuto conto dei seguenti valori attribuibili:



GENERALE (PER TUTTI I MACCHINARI)

1. prezzo di mercato dell'usato ricavato da listini specifici in funzione dell'anno di acquisto e dello stato di funzionamento e manutenzione del macchinario o impianto;



PARTICOLARE (PER I MACCHINARI NON AMMORTIZZATI COMPLETAMENTE)

2. valore residuo in funzione del prezzo di acquisto o del costo di fabbricazione tenuto conto degli ammortamenti normali:

$$P = A * D_r / D$$

Dove:

P = valore residuo

A = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione

D = durata totale di utilizzazione

D_r = durata residua di utilizzazione



Per quel che riguarda la **durata totale** di utilizzo si farà riferimento ai coefficienti di ammortamento determinati dal Ministero delle Finanze con D.M. 31 dicembre 1988 e successive integrazioni (*Coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni*).

PARTICOLARE (PER I MACCHINARI COMPLETAMENTE AMMORTIZZATI MA CON UN VALORE DI VITA UTILE

> 1)

3. Valore del costo di riproduzione inteso come costo di sostituzione immediata, tenuto conto del minor valore dei macchinari stimati, calcolato secondo la loro età, il loro stato e la loro probabile durata residua di utilizzazione:



$$R = A \times (1 + 1/M) \times V_r / V_u$$



Dove:

R = valore del costo di riproduzione

A = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione

V_u = vita utile di utilizzazione

V_r = vita residua di utilizzazione

M = fattore di maggiorazione dei costi intervenuto tra l'anno di acquisto e l'anno di valutazione, espresso in percentuale.



La scorta delle esperienze professionali fin qui maturate e la particolare conoscenza dei macchinari oggetto della presente perizia, portano a determinare i seguenti valori di **vita utile** per tipologie di macchinari specifici per lavorazione di materie plastiche:



TIPOLOGIA	VITA UTILE
HARDWARE	3 anni
MACCHINE PER UFFICIO	5 anni
MOBILI E ARREDI	10 anni
AUTOVEICOLI	4 anni
IMPIANTI PER LAVORAZIONE MATERIE PLASTICHE	10 anni
IMPIANTI TECNOLOGICI (ARIA COMPRESSA, ECC.)	10 anni

Oltre il termine di vita utile, il bene verrà valutato in termini di valore di recupero, direttamente influenzato dall'entità dei materiali recuperabili dall'operazione di smantellamento. Se è ancora in grado di funzionare, il bene potrà avere un valore residuo maggiore del valore di recupero.



CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE ARREDI E MACCHINE PER UFFICIO

E' stata effettuata una media dei valori ottenuti applicando i seguenti criteri di stima:

1. costo storico del bene modificato in base ad un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione;
2. eventuale prezzo di mercato del bene ricavabile da listini specifici;
3. prezzo del bene nuovo moltiplicato per un coefficiente di ammortamento determinato dal D.M. 31.12.1988 e successive modifiche ed integrazioni;



CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE AUTOVEICOLI

Il valore stimato tiene conto delle quotazioni ufficiali per l'usato fornite da riviste specializzate (Quattroruote), dell'effettivo stato dell'autoveicolo, del tipo di alimentazione e dei km percorsi.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Si riportano di seguito i valori di stima attribuiti ai beni mobili visionati durante il sopralluogo condotto presso:

- Ditta XXXXXXXXX XXXXX – **Giulianova (TE), Zona Ind.le Colleranesco.**

I valori derivano dall'applicazione dei criteri sopra esposti per le varie categorie di beni considerati.

Sono state omesse per brevità tutte le elaborazioni numeriche.

Per una migliore comprensione e condivisione dei valori di stima attribuiti, considerando che:

- Dal 21 settembre 1996 (dal 01 gennaio 2005 in Europa) la commercializzazione di macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE, successivamente riunite nella Direttiva 98/37/CE, concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine) ad oggi abrogato e sostituito dal D.Lgs n.17 del 27.01.2010 che recepisce la nuova Direttiva Macchine 2006/42/CE;
- Le macchine immesse sul mercato antecedentemente a questa data non sono marcate CE;

le schede dei beni mobili di seguito elencati ed appartenenti a questa categoria, evidenziano se il macchinario sia o meno marcato CE.

Di conseguenza il macchinario NON MARCATO CE non solo è più vetusto (non meno di 14 anni) ma potrebbe richiedere, per una nuova commercializzazione, adeguamenti alle normative di sicurezza che sotto l'aspetto economico risulterebbero più onerosi. Infatti il D.Lgs. 09 aprile 2008 n. 81 all'art. 70 – comma 2 prescrive che *le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di cui al comma 1 (N.D.R.: per le macchine Direttiva Macchine), e quelle messe a disposizione dei lavoratori antecedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V del medesimo decreto.*

Ed infine l'art. 72 del medesimo decreto prescrive che *chiunque venda, noleggi o conceda in uso o locazione finanziaria attrezzature di lavoro di cui all'articolo 70, comma 2 (N.D.R.: non marcate CE), deve attestare, sotto la propria responsabilità, che le stesse siano conformi, al momento della consegna a chi acquisti, riceva in uso, noleggio o locazione finanziaria, ai requisiti di sicurezza di cui all'allegato V.*

L'aspetto sicurezza, di importanza primaria, ha comportato negli anni una penalizzazione nelle compravendite di MACCHINARI NON MARCATI CE rispetto a quelli MARCATI CE, ben oltre l'aspetto vetustà.

Le indicazioni per l'adeguamento in sicurezza dei macchinari non sono incluse nella presente perizia di stima, esulando tale aspetto dall'incarico ricevuto.

Per quanto concerne la stima in oggetto, la maggior parte dei macchinari visionati è priva di marcatura CE.

Ciò ne comporta scarso valore attuale, sia a causa dell'evidente vetustà, sia in virtù dell'assenza della necessario adeguamento normativo in riferimento al succitato decreto.

Il sopralluogo di cui sopra è stato effettuato il giorno 18.02.11.

**CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA ARREDI E MACCHINE ELETTRONICHE PER
UFFICIO**

BENE	QUANTITÀ	VALORE DI STIMA (€)
Computers completi di monitor e stampanti	3	380,00
Condizionatori d'aria	3	800,00
Gruppo di continuità, anno di costr. 2006	1	80,00
Fax, costr. SAMSUNG, mod. SF-560 R, anno di costr. 2009	1	80,00
Fotocopiatrice, costr. MINOLTA, mod. CS PRO EP 1054, anno di costr. 2001	1	120,00
Macchina da scrivere, costr. OLIVETTI, mod. ET 2450 MD, anno di costr. 1992	1	40,00
Calcolatrici, costr. OLIVETTI	3	40,00
Telefoni (n. 2 cordless e n. 3 fissi), anno di costr. 2004	5	120,00
Scrivanie	11	320,00
Scaffalature contenitori	20	320,00
Poltrone - Sedie	12	150,00
Cancelleria varia	/	50,00



UFFICI

**Valore stimato complessivo ARREDI E MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO: € 2.500,00 (EURO
DUEMILACINQUECENTO/00)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA ATTREZZATURE

ATTREZZATURA	COSTRUTTORE	MODELLO	ANNO	MATRICOLA	VALORE DI STIMA (€)
Lente ingranditore	MITUTOYO	PJ 300	1990	/	600,00
Vite per ABS	/	/	2001	1886.11	2.200,00
Vasca in acciaio inox, lunghezza 3,35 m	/	/	1990	/	120,00
Vite per PVC plastificato	/	/	/	VM 48.24.0003.F.A 801	800,00
Vite per PVC plastificato	PAGANI	/	1989	/	400,00
Vasca in acciaio inox, lunghezza 5,50 m	/	/	1985	/	80,00
Vite per polipropilene	/	/	1993	/	800,00
Lente ingranditore	AIIBA	AOF 500 10 X	1991	1091.166	400,00
Bilancia	FRIGOARREDI	/	/	/	200,00
Minuteria e attrezzature varie	/	/	/	/	100,00
Scaffalature	/	/	/	/	200,00
N. 3 Tavoli da lavoro	/	/	/	/	100,00



LENTE INGRANDITORE MITUTOYO



VITE PER ABS



VASCA IN ACCIAIO INOX



VASCA IN ACCIAIO INOX



VITE PER POLIPROPILENE



LENTE INGRANDITORE AIIBA



BILANCIA

Valore stimato complessivo ATTREZZATURE: € 6.000,00 (EURO SEIMILA/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA STAMPI

STAMPO	QUANTITA'	MATRICOLA	VALORE DI STIMA (€)
Stampi e calibri	2	/	1.200,00
Stampo e calibratore per avvolgibili da 4 Kg	1	99119	2.200,00
Stampo e calibratore per avvolgibili da 8 Kg	1	/	800,00
Stampo e calibratore profilo <i>U</i> coestruso	1	/	2.200,00
Stampo e calibratore rivestimento	1	/	800,00
Stampi per PVC monoestruso	100	/	3.600,00
Stampi per PVC coestruso	58	/	31.000,00
Teste per PVC coestruso	5	/	2.000,00
Teste per PVC monoestruso	4	/	1.200,00



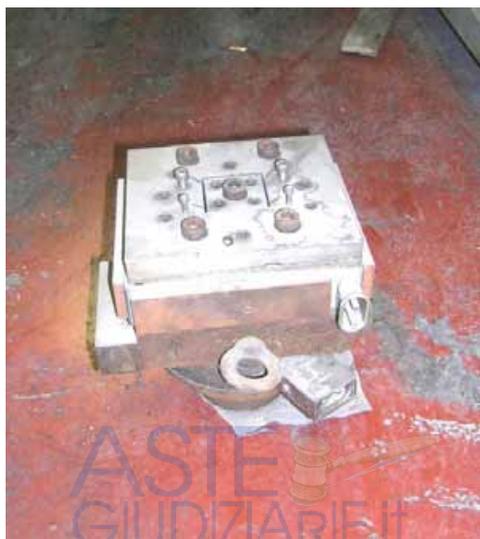
STAMPI E CALIBRI



STAMPO E CALIBRATORE PER AVVOLGIBILI DA 4 KG



STAMPO E CALIBRATORE PER AVVOLGIBILI DA 8 KG



STAMPO E CALIBRATORE PROFILO U COESTRUSO



STAMPO E CALIBRATORE RIVESTIMENTO



STAMPI PER PVC MONOESTRUSO



STAMPI PER PVC COESTRUSO



TESTE PER PVC COESTRUSO



TESTE PER PVC MONOESTRUSO

Valore stimato complessivo STAMPI: € 45.000,00 (EURO QUARANTACINQUEMILA/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO

ATTREZZATURA	COSTRUTTORE	PORTATA	MODELLO	ANNO	MATRICOLA	VALORE DI STIMA (€)
Elevatore a timone	OMG	/	LOGOS	2006	22699	1.800,00
Carrello elevatore	OM	1.500 Kg	DI 15 C	1990	3170110760	3.000,00
Transpallet	LIFTER	/	/	/	/	200,00
Transpallet	BLIZZER	2.000 Kg	/	/	/	200,00



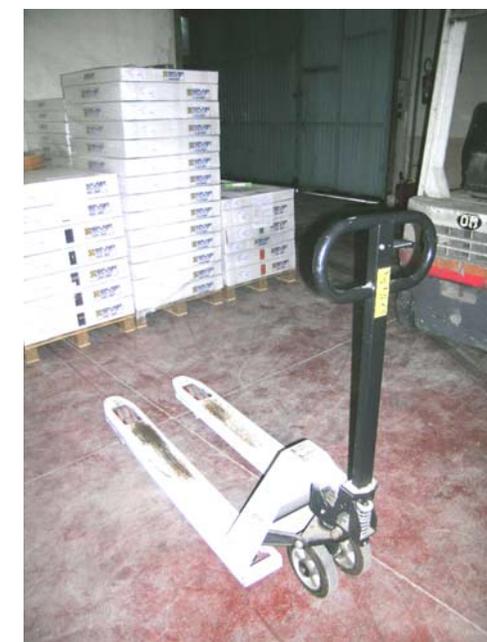
ELEVATORE A TIMONE



CARRELLO ELEVATORE



TRANSPALLET LIFTER



TRANSPALLET BLIZZER

Valore stimato complessivo ATTREZZATURE DI SOLLEVAMENTO: € 5.200,00 (EURO CINQUEMILADUECENTO/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA AUTOVEICOLI

1^AUTOVEICOLO:

Autovettura

Costruttore: **OPEL**

Fabbrica/tipo: **KADETT COMBO**

Proprietà:

Numero di telaio: **W0L000038MA818266**

Targa: **TE 287734**

Anno prima immatricolazione: **1991**

Stato della carrozzeria: **Discreto, tracce di ruggine**

Valore di stima € 400,00 (EURO QUATTROCENTO/00)



Valore stimato complessivo AUTOVEICOLI: € 400,00 (EURO QUATTROCENTO/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA MACCHINARI

1° MACCHINARIO	
MACCHINA	Estrusore monovite
MODELLO / TIPO	E 63
ANNO COSTRUZIONE	2001
N. DI MATRICOLA	E 115/01/63
COSTRUTTORE	FRIUL FILIERE
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	<p>Il macchinario, in discreto stato di conservazione, è impiegato per la produzione di materie plastiche tramite processo di estrusione. Si compone di tramoggia di carico granuli, vano di alloggiamento stampi, vite Ø 60 mm, e pulpito di comando.</p>
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Buona commerciabilità.
NOTE	Presenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA : € 17.000,00 (EURO DICIASSETTEMILA/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

2° MACCHINARIO

MACCHINA	Linea composta da reggicalibro, traino e taglierina
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1991
N. DI MATRICOLA	139491 (traino)
COSTRUTTORE	RAMPONI (traino e taglierina)
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il componente reggicalibro, costituito da struttura portante in acciaio, è preposto al sostegno dell'attrezzatura calibro, il traino è impiegato per il trasporto di materie plastiche e la taglierina al taglio delle stesse in direzione ortogonale alla superficie. Ognuno di essi è in discreto stato conservativo.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

VALORE DI STIMA : € 3.000,00 (EURO TREMILA/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

3° MACCHINARIO

MACCHINA	Nastro trasportatore
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1978
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	AMUT
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario, in discreto stato conservativo, è impiegato per il trasporto di materiali. Si compone di basamento di sostegno, cinghia di trasmissione e motore elettrico di alimentazione.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 500,00 (EURO CINQUECENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

4° MACCHINARIO

MACCHINA	Punzonatrice
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1978
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	AMUT
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario, in mediocre stato di conservazione, è utilizzato per praticare fori su materie plastiche. Si compone di basamento in acciaio, piano di appoggio pezzo, guide di scorrimento e lama di taglio.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	L'eventuale commercializzazione del macchinario presuppone l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria il cui onere è superiore al valore residuo dello stesso.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 100,00 (EURO CENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

5° MACCHINARIO

MACCHINA	Macinatore
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1970
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	Non rilevabile
IDENTIFICATIVO	Non rilevabile
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario, in mediocre stato di conservazione, è utilizzato per la triturazione di materie plastiche.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	In merito all'eventuale commercializzazione valgono le stesse considerazioni svolte per il macchinario precedente.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 50,00 (EURO CINQUANTA/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

6° MACCHINARIO

MACCHINA	Estrusore
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1975
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	Non rilevabile
IDENTIFICATIVO QUADRO ELETTRICO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario ha le stesse caratteristiche e le stesse funzioni del macchinario n. 1. E' in discreto stato di conservazione. La vite in dotazione ha Ø pari a 40 mm. Dati identificativi del quadro elettrico: costr. F.LLI SCOTTI , modello 5 TCJK .
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, in ogni caso previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 500,00 (EURO CINQUECENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

7° MACCHINARIO

MACCHINA	N. 2 Traini a cingoli
MODELLO / TIPO	Non rilevabili
ANNO COSTRUZIONE	1976, 1988
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile, 65788
COSTRUTTORE	AMUT, RAMPONI
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	I macchinari, in discreto stato conservativo, effettuano il trascinamento di materie plastiche. Si compongono di basamento e carcassa portante in acciaio, cinghie di trasmissione e pannello di comando con quadro elettrico.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 1.000,00 (EURO MILLE/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

8° MACCHINARIO

MACCHINA	Estrusore
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1991
N. DI MATRICOLA QUADRO ELETTRICO	8176
CONSTRUTTORE	AMUT
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario ha le stesse caratteristiche e funzioni del macchinario n. 1. E' in mediocre stato di conservazione. La vite in dotazione ha Ø pari a 48 mm.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Scarsa commerciabilità, in ogni caso previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 6.500,00 (EURO SEIMILACINQUECENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

9° MACCHINARIO

MACCHINA	N. 3 Avvolgitori
MODELLO / TIPO	Non rilevabili
ANNO COSTRUZIONE	1988, 1988, 1985
N. DI MATRICOLA	191193, 66788, non rilevabile
COSTRUTTORE	RAMPONI, RAMPONI, LUNARDON

IDENTIFICATIVO



DESCRIZIONE E STATO GENERALE

I macchinari, in discreto stato conservativo, provvedono all'avvolgimento di nastri per imballaggi.

INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)

Discreta commerciabilità.

NOTE

Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 2.400,00 (EURO DUEMILAQUATTROCENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

10° MACCHINARIO

MACCHINA	Estrusore
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1988
N. DI MATRICOLA QUADRO ELETTRICO	12586
COSTRUTTORE	BANDERA
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Il macchinario ha le stesse caratteristiche e funzioni degli estrusori precedenti. E' in discreto stato di conservazione. La vite in dotazione ha Ø pari a 45 mm.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Scarsa commerciabilità, in ogni caso previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 8.500,00 (EURO OTTOMILACINQUECENTO/00)

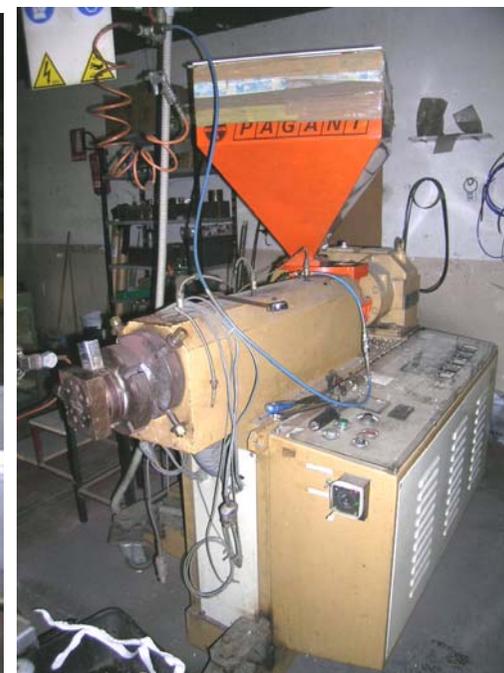
VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

11° MACCHINARIO

MACCHINA	N. 2 Estrusori
MODELLO / TIPO	Non rilevabili
ANNO COSTRUZIONE	1989
N. DI MATRICOLA QUADRO ELETTRICO	2585, 2584
COSTRUTTORE	PAGANI
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	I macchinari hanno le stesse caratteristiche e funzioni dei macchinari precedenti. Sono in discreto stato di conservazione.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 12.000,00 (EURO DODICIMILA/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

12° MACCHINARIO

MACCHINA	Trapano a colonna
MODELLO / TIPO	25 TM
ANNO COSTRUZIONE	1990
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	BIMAK
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Macchina utensile impiegata per lavorazioni di foratura di materie plastiche. Si compone di basamento, ripiano di appoggio pezzo e utensile di taglio.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 200,00 (EURO DUECENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

13° MACCHINARIO

MACCHINA	N. 2 Segatrici circolari
MODELLO / TIPO	300 JET, non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	1990
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	COMPA, MEC BRONN
IDENTIFICATIVO	 
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	I macchinari, in discreto stato conservativo, eseguono la troncatura di materie plastiche. Si compongono di basamento in acciaio, ripiano di appoggio pezzo e lama di taglio.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità, previa effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 100,00 (EURO CENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

14° MACCHINARIO

MACCHINA	N. 3 Estrusori
MODELLO / TIPO	Non rilevabili
ANNO COSTRUZIONE	1985
N. DI MATRICOLA	Non rilevabili
COSTRUTTORE	BANDERA, AMUT, AMUT
IDENTIFICATIVO	Non rilevabili
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	I macchinari, non funzionanti, hanno le stesse caratteristiche e funzioni dei macchinari precedenti.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	In merito all'eventuale commercializzazione valgono le stesse considerazioni svolte per il macchinario n. 4.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 1.000,00 (EURO MILLE/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

Valore stimato complessivo MACCHINARI: € 52.850,00 (EURO CINQUANTADUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)

CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE SOMMARIA IMPIANTI TECNOLOGICI

1° IMPIANTO	
IMPIANTO	N. 2 compressori aria
MODELLO / TIPO	ROTAR 2010, ROTAR 20 C 10
ANNO COSTRUZIONE	1996, 1991
N. DI MATRICOLA	9091204456, 618401
COSTRUTTORE	FINI
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Gli impianti sono in discreto stato conservativo.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità.
NOTE	Il 1^ impianto è dotato di marcatura CE.
VALORE DI STIMA: € 2.500,00 (EURO DUEMILACINQUECENTO/00)	



VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

2° IMPIANTO

IMPIANTO	N. 3 Serbatoi per accumulo aria compressa
MODELLO / TIPO	Non rilevabili
ANNO COSTRUZIONE	1991
N. DI MATRICOLA	Non rilevabili
COSTRUTTORE	FINI
IDENTIFICATIVO	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	Gli impianti alimentano contemporaneamente entrambi i compressori di cui sopra. Il 1 ^a impianto ha una capacità pari a 1.000 l, mentre il 2 ^a ed il 3 ^a pari a 500 l.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Discreta commerciabilità.
NOTE	Assenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 800,00 (EURO OTTOCENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 90 %

2 ANNI: 80 %

3° IMPIANTO

IMPIANTO	N. 2 Refrigeratori completi di impianto ricircolo acqua	
MODELLO / TIPO	R 407 C, R 25	
ANNO COSTRUZIONE	1991, 2005	
N. DI MATRICOLA	M 12 G 09087, J 0450507015	
COSTRUTTORE	NOVA FRIGO	
IDENTIFICATIVO	 	
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	<p>Gli impianti, in discreto stato di conservazione, provvedono alla refrigerazione di acqua industriale. L'accumulo della stessa avviene all'interno di vasca a sezione rettangolare, mentre la movimentazione tramite impianto di pompaggio.</p>	
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Buona commerciabilità.	
NOTE	Il 2° impianto è dotato di marcatura CE.	

VALORE DI STIMA : € 5.000,00 (EURO CINQUEMILA/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

4° IMPIANTO

IMPIANTO	Impianto aspirazione fumi
MODELLO / TIPO	Non rilevabile
ANNO COSTRUZIONE	2008
N. DI MATRICOLA	Non rilevabile
COSTRUTTORE	IL MAESTRALE
IDENTIFICATIVO	Non rilevabile
DESCRIZIONE E STATO GENERALE	L'impianto provvede all'aspirazione dei residui di lavorazione di vari macchinari. Si compone di motore di aspirazione e tubazioni in lamiera a sezione circolare.
INDICAZIONI GENERALI PER LA MESSA IN COMMERCIO (oltre alla normale attività di manutenzione da effettuare)	Buona commerciabilità.
NOTE	Presenza di marcatura CE.



VALORE DI STIMA: € 800,00 (EURO OTTOCENTO/00)

VALUTAZIONE NEL TEMPO (% DEL VALORE STIMATO) NELL'IPOTESI DI NORMALE UTILIZZO E REGOLARE MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

1 ANNO: 80 %

2 ANNI: 70 %

Valore stimato complessivo IMPIANTI TECNOLOGICI: € 9.100,00 (EURO NOVEMILACENTO/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Giovanni Di Eugenio è pervenuto alla conclusione, pro veritate, che:

all'opificio in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 643.950,00 (EURO SEICENTOQUARANTATREMILANOVECENTOCINQUANTA/00);

agli arredi ed alle macchine elettroniche per ufficio, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 2.500,00 (EURO DUEMILACINQUECENTO/00);

alle attrezzature in genere, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 56.200,00 (EURO CINQUANTASEMILADUECENTO/00);

agli autoveicoli, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 400,00 (EURO QUATTROCENTO/00);

ai macchinari, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 52.850,00 (EURO CINQUANTADUEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00);

agli impianti tecnologici, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi il valore di
€ 9.100,00 (EURO NOVMILACENTO/00);

e quindi il valore complessivamente attribuibile all'opificio ed ai beni mobili visionati ed appartenenti alla ditta
XXXXXXX XXXXX, con sede in Giulianova (TE), Zona Ind.le Colleranesco, sia di:

€ 765.000,00

(EURO SETTECENTOSESSANTACINQUEMILA/00).

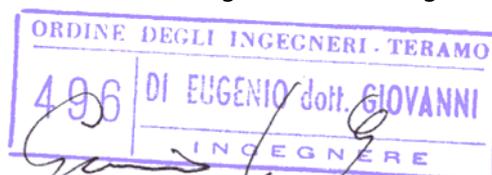
Siccome però, nessuna stima è certa un valore equo può essere compreso fra il 5 % in eccesso o in difetto di ciascuno dei valori sopra indicati.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Si rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento o precisazione si rendessero necessari.

Teramo, 14.03.2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28.07.1993, REP. N. 174.313, RACCOLTA N. 13.994, REGISTRATO A GIULIANOVA IN DATA 16.08.1993 AL N. 1132 E TRASCRITTO IN DATA 04.08.1993
- ALLEGATO N. 2 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 103 DEL 03.10.1977
- ALLEGATO N. 3 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 52 DEL 08.03.1978
- ALLEGATO N. 4 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 266/79 DEL 24.04.1980, VARIANTE ALLA CONCESSIONE N. 103
- ALLEGATO N. 5 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 137/81 DEL 16.04.1982
- ALLEGATO N. 6 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 910 DEL 09.04.1992
- ALLEGATO N. 7 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 311 DEL 10.12.1994
- ALLEGATO N. 8 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2186 DEL 16.01.1997
- ALLEGATO N. 9 - DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ N. 5864/83 DEL 27.06.1983
- ALLEGATO N. 10 - AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ N. 13 DEL 16.03.1998
- ALLEGATO N. 11 - CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO FINALE A SEGUITO DEI LAVORI DI BONIFICA DELL'AMIANTO
- ALLEGATO N. 12 - VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ALLEGATO N. 13 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ALLEGATO N. 14 - ESTRATTO DI MAPPA (AREA DI PROPRIETÀ DELIMITATA DA POLIGONALE ROSSA)
- ALLEGATO N. 15 - ISPEZIONE IPOTECARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it