

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
Sezione fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**AGGIORNAMENTO DELLA
STIMA DEL VALORE DELL'AZIENDA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di proprietà della società

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Professionista incaricato

Dott. Enrico Veroli

Ordine dei Dottori Commercialisti di Ancona – n. 379/A

Registro dei Revisori Legali dei conti – n. 72347

Via Posatora, 11 – 60126 Ancona

Tel./Fax 071/41122 – Cell. 347/1745647

Email: enricoveroli@yahoo.com – PEC: e.veroli@odcecanconapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





INDICE

1. PREMESSA.....3

 1.1 OGGETTO E OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE.....3

 1.2 DATA DI RIFERIMENTO.....3

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'AZIENDA.....4

 2.1 IL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO.....5

 2.1.1 LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI.....6

 2.1.2 I BENI IMMOBILI8

 2.1.3 LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI9

3. CONCLUSIONI.....9

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Enrico Veroli, nato ad Ancona il 22.03.1968, C.F.: VRL NRC 68C22 A271X, Dottore Commercialista con Studio ad Ancona in Via Posatora n. 11, iscritto al n. 379/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ancona e al n. 72347 del Registro di cui al D.Lgs. 27.01.1992 n. 88, su richiesta del Curatore della _____ in fallimento, Avv. Michele Magnoni, ha proceduto ad aggiornare, giuste autorizzazioni del Giudice Delegato alla procedura (allegato 1 e 2), la valutazione e la stima, rilasciata il 27.09.2017, del valore di mercato dell'azienda di proprietà della Fallita.

Non disponendo di nuovi elementi o documenti da analizzare è possibile rinviare all'originaria relazione (allegata sub 3) per quanto concerne i documenti acquisiti e analizzati (par. 1.3), le limitazioni al lavoro svolto e le modalità di svolgimento dell'incarico (par. 1.4), una sintetica presentazione della _____ con l'identificazione del perimetro della valutazione (cap. 2), i metodi di valutazione aziendale (cap. 3).

1.1 OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE

Come anticipato, il presente lavoro è diretto ad aggiornare il valore dell'azienda, con oggetto la produzione di cornici e accessori per mobili, di proprietà della _____ in fallimento. Ciò anche alla luce dei più recenti accadimenti, in particolare di quelli legati alla pandemia da COVID-19¹, e tenuto conto dell'interesse manifestato da alcuni interlocutori per l'acquisto della citata azienda.

La prospettiva della stima rimane pertanto quella di determinare il valore di mercato dell'azienda nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire agli organi del fallimento un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l.f..

1.2 DATA DI RIFERIMENTO

La valutazione si riferisce alla data di sottoscrizione del presente elaborato.

¹ che ha coinvolto, dopo la Cina, tutti i Paesi occidentali e che ha imposto a partire dal mese di febbraio 2020 un temporaneo fermo di molte attività produttive anche in Italia, con rilevanti conseguenze sull'evoluzione del ciclo economico nazionale e internazionale

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

Come già riferito nell'originaria relazione di stima, la dottrina aziendalistica e la prassi professionale concordano nel ritenere che la valutazione di un'azienda costituisca un problema complesso, la cui corretta risoluzione richiede la considerazione di molteplici profili, tra i quali, principalmente, i seguenti:

- i. la tipologia dell'operazione in vista della quale la valutazione è stata richiesta e le sue finalità;
- ii. l'identità, gli interessi e gli scopi delle parti interessate alla transazione, sempre che la valutazione sia effettuata a tale scopo;
- iii. la specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima;
- iv. le informazioni disponibili per la valutazione.

Il variare e il combinarsi delle possibili configurazioni che i suddetti profili di volta in volta assumono contribuisce a mutare, necessariamente, l'approccio e le conclusioni del soggetto chiamato ad esprimere la valutazione.

Nel caso in questione, sotto il primo profilo inerente la tipologia dell'operazione, si tratta di valutare un'azienda posseduta da una società fallita per le finalità liquidatorie proprie del fallimento che verranno poste in essere attivando procedure di vendita di tipo competitivo.

Il secondo profilo non avrà un peso eccessivo dal momento che la presente opinione non è rilasciata a beneficio di specifiche parti che stanno negoziando, da una parte una dismissione, e dall'altro un acquisto, ma solo a beneficio della parte cedente (la Fallita) che vuole conoscere quale sia il prezzo probabilmente esitabile dall'attivazione di procedure di vendita di tipo competitivo.

Il terzo profilo inerente lo stato e la specificità dell'azienda oggetto di valutazione ha invece una sua rilevanza di cui si darà meglio conto nel prosieguo.

Il quarto ed ultimo profilo è altrettanto importante in quanto il processo di valutazione del sottoscritto subisce la limitazione degli elementi documentali che ha potuto analizzare.

In merito alla prospettiva della valutazione e alla conseguente scelta del

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



metodo valutativo, il fatto che l'attività aziendale, cessata in prossimità della dichiarazione di fallimento, sia poi stata ripresa (con la sottoscrizione di un contratto di affitto di azienda) sostanzialmente con la medesima combinazione produttiva esistente alla data della cessazione, porta a ritenere che sia corretto valutare unitariamente l'azienda nella prospettiva della continuazione dell'attività.

A tal fine si è ritenuto di poter adottare quale **metodo valutativo** di questo aggiornamento di stima quello "**patrimoniale complesso**".

I PIV, molto opportunamente nel principio III.1.16 stabiliscono che: *"Nella selezione del metodo di valutazione, l'esperto deve essere consapevole dell'esigenza di formulare scelte motivate, coerenti con le caratteristiche dell'azienda, o del ramo aziendale considerato, la configurazione di valore ricercata; le finalità della stima; e la base informativa disponibile. Sono da evitare aggregazione di metodi che non esprimono un razionale percorso valutativo."* Nel rispetto di questo principio cardine, la sola disponibilità di una serie di dati economici relativi alla società prima di essere dichiarata fallita, oggi certamente obsoleti e inadeguati a rappresentare l'attuale fase economica post-pandemica, hanno reso non più applicabile il metodo reddituale puro utilizzato nella stima originaria e fatto cadere la scelta sul metodo patrimoniale complesso, già adottato, sempre nella stima originaria, quale metodo di controllo.

2.1 IL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO

Il metodo patrimoniale complesso richiede la valorizzazione degli elementi dell'attivo, compresi i beni immateriali; il risultato cui deve giungere lo scrivente è quello di determinare il valore dell'azienda ponendosi nell'ottica, tipica dei metodi patrimoniali, di determinare l'impiego di capitale che un generico investitore dovrebbe effettuare per istituire una nuova impresa dotata di una struttura patrimoniale (elementi attivi e passivi) perfettamente identica (in tutte le sue caratteristiche) a quella oggetto di stima.

La valutazione operata con i metodi patrimoniali si caratterizza come stima analitica a valori correnti di sostituzione: stima analitica, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; a valori correnti, in quanto

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato del momento in cui ha luogo la valutazione; di sostituzione, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Sebbene rappresenti un metodo non particolarmente sofisticato da un punto di vista aziendale, il metodo patrimoniale offre l'indubbio vantaggio di basarsi su valutazioni mediamente oggettive.

Questo metodo inoltre è coerente sia con una cessione d'azienda secondo un criterio di funzionamento, sia secondo un criterio di liquidazione pura. Risulta infatti chiaro che la procedura fallimentare potrà cedere a terzi l'azienda in un'ottica di continuazione dell'attività, nel caso in cui si individui un soggetto dotato delle necessarie risorse finanziarie, gestionali, organizzative necessarie per effettuare un "turn-around" e riportare la stessa in situazione di redditività.

Ma la procedura, in seconda istanza, potrà anche cedere i singoli elementi costitutivi dell'azienda, in un'ottica di mera liquidazione concorsuale. Risulta pertanto chiaro che il valore dell'azienda funzionante nel suo complesso non potrà comunque risultare inferiore alla somma dei valori ricavabili da una cessione atomistica dei singoli cespiti.

Di seguito vengono espone le valutazioni delle singole attività materiali e immateriali costituenti l'azienda, come risultanti dall'inventario del fallimento (allegato all'originaria relazione di stima). Poiché la vendita avviene nell'ambito di una procedura concorsuale, è specificatamente escluso il subentro da parte dell'acquirente nei debiti e crediti della società; pertanto, l'azienda si compone esclusivamente delle attività raggruppate nelle seguenti categorie:

- Immobilizzazioni materiali (impianti, macchinari, mobili, automezzi);
- Beni immobili;
- Immobilizzazioni immateriali (avviamento, marchi, licenze, etc).

2.1.1 LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I beni materiali sono stati periziati nel 2016 dal Geom. Maurizio Paciarotti di

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



Jesi e la relativa valutazione è stata allegata all'inventario fallimentare. Considerando gli anni trascorsi dalla perizia e l'obsolescenza tecnica e tecnologica che hanno subito tali beni, il sottoscritto ha ritenuto di fare proprie le valutazioni espresse dal Geom. Paciarotti riducendole in media dell'80%.

Attrezzatura varia e minuta:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "baracche - esterno" il cui valore di stima, al netto di giacenze di magazzino e componenti di ricambio, ammonta ad Euro 24.349. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 4.870.

Attrezzature e macchinari:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "attrezzature e macchinari" il cui valore di stima, al netto di giacenze di magazzino e componenti di ricambio, ammonta ad Euro 231.895. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 46.379.

Mobili e macchine d'ufficio:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "uffici" il cui valore di stima ammonta ad Euro 1.555. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 311.

Automezzi:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "veicoli" il cui valore di stima ammonta ad Euro 14.700. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 2.940.

Magazzino componenti e ricambi:

Il Geom. Paciarotti ha stimato il valore delle giacenze di magazzino, comprensivo di prodotti accessori e per la piccola manutenzione, in complessivi Euro 12.240. Di tali beni non è garantita l'utilizzabilità nel processo produttivo in quanto il decorrere del tempo e le modalità di conservazione ne potrebbero aver modificato le caratteristiche intrinseche. Per

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista - Revisore Legale dei Conti



quanto sopra il valore assunto ai fini della presente stima è pari a zero.

= = =

Riassumendo quanto precedentemente esposto, e rimandando all'inventario fallimentare per un'elencazione analitica, il valore complessivo dei beni mobili risulta il seguente:

attrezzatura varia e minuta: Euro 4.870,00

attrezzature e macchinari: Euro 46.379,00

mobili e macchine d'ufficio: Euro 311,00

automezzi: Euro 2.940,00

magazzino componenti e ricambi: Euro 0

TOTALE Euro 54.500,00

2.1.2 I BENI IMMOBILI

L'unico immobile detenuto dalla società è il fabbricato industriale sito a Numana (AN) in Via Lauretana snc – Zona Ind.le CIAN, individuato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9, Particella 67, Categoria D/8, Rendita Euro 15.782,00; è altresì presente un'area scoperta pavimentata di 6.014 mq..

Anche il succitato immobile, della superficie totale coperta di 5.702 mq., è stato periziato nel 2017 dal Geom. Maurizio Paciarotti di Jesi che gli ha attribuito un valore di Euro 2.440.000,00 – valore confermato dal sottoscritto in occasione della stima originaria.

Al fine di verificare quale possa essere il valore odierno del succitato Fabbricato, il sottoscritto ha proceduto a una revisione della valutazione sulla base dei dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), gestiti dall'Agenzia del Territorio e valido elemento informativo a supporto dei processi estimativi.

I valori OMI riferiti al secondo semestre dell'anno 2021, per la zona in cui è situato il Fabbricato oggetto di valutazione, evidenziano quanto segue:

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Capannoni tipici	NORMALE	270	410	L

Considerato che l'immobile oggetto di stima è un unico plesso a destinazione industriale realizzato in più fasi nei lontani anni che vanno dal 1983 al 2002, a titolo prudenziale si è ritenuto di poter adottare il valore di mercato minimo; e poiché la superficie totale coperta è pari a 5.702 mq, cui si aggiungono ca 6mila mq. di area scoperta, avremo la seguente valutazione:

Capannone	mq. totali	5.702 x 270,00	=	1.539.540,00
Area scoperta	mq. totali	6.014 x 50,00	=	300.700,00
VALORE TOTALE				1.840.240,00

= = =

In ultima analisi il valore del Fabbricato sito a Numana (AN), in Via Lauretana snc, riferito alla data odierna, può essere assunto, ai fini della presente relazione di stima, pari ad Euro **1.840.000,00**.

2.1.3 LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Rinviano alle considerazioni già svolte nell'originaria relazione di stima, si conferma per la voce avviamento il valore di Euro 25.000 che si ritiene congruo per remunerare la possibilità di disporre di una capacità produttiva immediatamente attivabile.

3. CONCLUSIONI

Per lo svolgimento dell'incarico, ovvero sia per la determinazione del valore attuale dell'azienda di proprietà della in fallimento, si è optato per l'applicazione del metodo "patrimoniale complesso", secondo il quale il valore dell'azienda è costituito dalla sommatoria delle attività materiali e immateriali che la costituiscono, opportunamente rettificata e valorizzata.

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



All'esito del lavoro, il **valore complessivo dell'azienda**, come precedentemente identificata, ammonta a Euro 1.919.500,00, prudenzialmente arrotondato a **Euro 1.900.000,00 (unmilionenovecentomila/00)**.

#

Ciò detto, è opportuno sottolineare quanto già esposto nell'originaria relazione di stima (par. 1.2) e cioè che la presente opinion consiste in un giudizio sul **VALORE** dell'azienda, che è nozione ben distinta dal **PREZZO** che in concreto potrà essere esitato alla sua vendita.

In tale ultima prospettiva, tenuto conto:

- dell'opportunità, richiamata dal Curatore nelle proprie istanze al Giudice Delegato, di effettuare una vendita competitiva partendo dal prezzo base offerto irrevocabilmente da soggetto interessato all'acquisto dell'azienda
- che le più recenti aggiudicazioni in asta di fabbricati simili, per periodo costruttivo e zona di edificazione, a quello della si sono perfezionate (cfr. vendite concordato preventivo Tribunale di Ancona n. 34/2013) con valori compresi tra i 145 (per un complesso di oltre 17mila mq) e i 225 Euro al mq. (per un complesso di ca 11mila mq);
- che adottando una valutazione prudenziale di 160 Euro al mq.² il valore del fabbricato della scenderebbe ad Euro 912.320,00 e di conseguenza quello dell'intera azienda passerebbe ad Euro 991.820,00;

si ritiene che un'**offerta irrevocabile di acquisto** dell'azienda di proprietà della in fallimento da porre a base di una vendita competitiva possa considerarsi **congrua se non inferiore ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00)**.

#

Qualora dovesse valutarsi l'ipotesi di un affitto di azienda, a prescindere da ogni considerazione circa l'evoluzione della Procedura che compete esclusivamente ai suoi organi (Curatore, Comitato dei Creditori, Giudice Delegato), si ritiene di poter determinare un canone di affitto congruo (allineato ai valori di mercato) partendo dai valori OMI per la locazione di

² pari al minor prezzo delle più recenti aggiudicazioni, maggiorato di un 10% per le più contenute dimensioni del complesso di cui trattasi

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



fabbricati siti nella stessa zona di quello detenuto dalla

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq) al mese – II semestre 2021		Superficie (L/N)
		min	max	
Capannoni tipici	NORMALE	1,7	2,5	N

Considerato che l'immobile della ha una superficie totale coperta di 5.702 mq, anche applicando prudenzialmente il valore minimo indicato dall'OMI si dovrebbe assumere, per la sola locazione dell'immobile, un canone annuale di Euro 116.320,80; tenuto conto che nel caso che ci occupa oggetto dell'affitto sarebbe non solo l'immobile, ma un'intera azienda, quale insieme di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, si ritiene - ad oggi - che possa considerarsi congruo (allineato ai valori di mercato) un canone di affitto annuale di Euro 120.000,00 (centoventimila/00).

#

Il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti, compatibilmente con la documentazione esaminata, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Con osservanza.

Ancona, li 07.09.2022

Dott. Enrico Veroli

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
Sezione fallimentare



RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE

DELL'AZIENDA



E



DETERMINAZIONE DEL CONGRUO CANONE DI

AFFITTO DELL'AZIENDA



di proprietà della società



Professionista incaricato

Dott. Enrico Veroli

Ordine dei Dottori Commercialisti di Ancona – n. 379/A

Registro dei Revisori Legali dei conti – n. 72347

Via Posatora, 11 – 60126 Ancona

Tel./Fax 071/41122 – Cell. 347/1745647

Email: enricoveroli@yahoo.com – PEC: e.veroli@odcecanconapec.it



INDICE

1. PREMESSA.....	3
1.1 OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE.....	3
1.2 DIFFERENZA TRA PREZZO E VALORE ECONOMICO.....	4
1.3 I DOCUMENTI ACQUISITI E ANALIZZATI.....	5
1.4 LIMITAZIONI AL LAVORO SVOLTO E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	5
1.5 DATA DI RIFERIMENTO.....	6
2. SINTETICA PRESENTAZIONE DEL PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE.....	6
3. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE.....	8
3.1 METODO PATRIMONIALE.....	8
3.2 METODO REDDITUALE.....	9
3.3 METODO MISTO PATRIMONIALE E REDDITUALE.....	11
3.4 METODI FINANZIARI	13
3.5 METODO DELL'EVA	14
3.6 METODI EMPIRICI	15
4. DETERMINAZIONE DEL VALORE D'AZIENDA.....	16
4.1 IL METODO REDDITUALE PURO.....	20
4.1.1 ANALISI DEI BILANCI.....	20
4.1.2 LA NORMALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	22
4.1.3 LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE.....	25
4.1.4 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA.....	27
4.2 IL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO DI CONTROLLO.....	27
4.2.1 LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI.....	29
4.2.2 I BENI IMMOBILI	31
4.2.3 LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	33
5. IL CANONE DI AFFITTO DI AZIENDA.....	35
6. CONCLUSIONI.....	37



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Enrico Veroli, nato ad Ancona il 22.03.1968, C.F.: VRL NRC 68C22 A271X, Dottore Commercialista con Studio ad Ancona in Via Posatora n. 11, iscritto al n. 379/A dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ancona ed al n. 72347 del Registro di cui al D.Lgs. 27.01.1992 n. 88, su richiesta del Curatore della _____ in fallimento, Avv. Michele Magnoni del foro di Ancona, ha proceduto alla valutazione e alla stima del valore di mercato dell'azienda di proprietà della Fallita, nonché all'individuazione del congruo canone d'affitto della stessa.

1.1 OGGETTO ED OBIETTIVI DELLA VALUTAZIONE

La valutazione è diretta a determinare il valore dell'azienda, cioè il valore del "complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa" (art. 2555 Cod. Civ.), di proprietà della _____ in fallimento, che esercitava presso la sede operativa di _____, l'attività di produzione di cornici ed accessori per mobili.

La prospettiva della stima è quella della determinazione del valore di mercato dell'azienda, nell'ipotesi di cessione a terzi, al fine di fornire agli organi della procedura fallimentare un valore di riferimento per l'espletamento della procedura competitiva ai sensi dell'art. 107 l.f.; sarà altresì determinato il congruo canone di affitto della stessa azienda.

La presente relazione costituisce a tutti gli effetti una opinione di valutazione (di seguito "opinion") ed è redatta in conformità ai Principi Italiani di Valutazione (di seguito "PIV"), emanati dall'Organismo Italiano di Valutazione, in vigore dal 1° gennaio 2016.

Di particolare rilevanza e complessità ai fini della presente stima è risultato l'inquadramento dei presupposti della valutazione, ovvero se possa dirsi in qualche modo applicabile alla stima in esame il presupposto della continuità della gestione (*going concern*) ovvero se la valutazione debba avvenire nella prospettiva della liquidazione con il realizzo, in modo atomistico, dei singoli beni che compongono il complesso aziendale. Sul punto si tornerà diffusamente nel successivo par. 4.

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

1.2 DIFFERENZA TRA PREZZO E VALORE ECONOMICO

Pare il caso di precisare che la *opinion* che il sottoscritto emetterà consisterà in un giudizio sul valore dell'azienda, ma che detto valore è nozione ben distinta dal prezzo che in concreto verrà esitato dalla vendita.

In merito, due dei massimi studiosi della disciplina della valutazione delle aziende offrono un contributo fondamentale in relazione a tale distinzione, precisando che: *“Non è sempre chiaramente percepita, da noi specialisti, la pur chiara distinzione tra giudizi di valore (o, brevemente, valori) e prezzi del capitale e dei suoi titoli rappresentativi. Com'è ben noto ed è stato più volte ripetuto, i prezzi sono dati espressi dai mercati; i valori sono stimati con vari criteri, cioè compiendo scelte di metodo espresse da modelli e formule che contengono una parte (più o meno rilevante) dei «fattori» determinanti del valore (con alcune inevitabili carenze), tradotti in grandezze scelte anche discrezionalmente (con ipotesi/convenzioni) sulla base delle informazioni disponibili (che possono essere incomplete). I valori sono perciò anche opinioni (ovvero sono anche un giudizio). Questo è reso particolarmente evidente dalla rappresentazione dei prezzi quali grandezze determinate, oltre che dai valori intrinseci che essi comprendono e sottintendono:*

- *da fenomeni concernenti i mercati dei capitali, fenomeni esterni all'impresa e per quest'ultima incontrollabili (fluidità, rigidità dei capitali, efficienza dei mercati, ciclo della domanda/offerta dei capitali di rischio, presenza o meno di processi di concentrazione in corso nel settore di appartenenza ecc.);*
- *delle cosiddette leve del prezzo (efficacia della comunicazione delle società interessate, loro credibilità, «cura» del mercato ecc.).”*

Tale fondamentale distinzione è anche rinvenibile nei PIV, laddove il principio I.6.1 dispone che: *“L'esperto deve precisare la configurazione di valore prescelta, avendo presente da un lato le differenze fra prezzo, costo e valore; dall'altro le finalità della stima”*; nel relativo commento si precisa che: *“Il prezzo è il corrispettivo richiesto, offerto o pagato per l'acquisizione dell'attività reale o finanziaria da valutare. Si tratta di una grandezza empirica, influenzata da tutte le variabili che incidono sulla domanda e sull'offerta e che, pertanto, può discostarsi dal valore dell'attività”*.

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

1.3 I DOCUMENTI ACQUISITI ED ANALIZZATI

Lo scrivente ha acquisito, per il tramite della curatela, la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico nonché tutte le informazioni che costituiscono il supporto quantitativo e qualitativo della presente relazione.

Si precisa che i dati contabili desumibili dalle informazioni e dai documenti utilizzati sono stati assunti senza svolgere attività di revisione contabile e riscontro analitico dell'esistenza fisica dei beni e dell'esistenza giuridica dei rapporti contrattuali, approfondendo esclusivamente le problematiche di tipo valutativo delle consistenze patrimoniali ed economiche dichiarate.

Di seguito si fornisce l'elenco della documentazione che, nell'espletamento del proprio incarico, lo scrivente ha acquisito ed analizzato:

- Bilanci d'esercizio 2011 e 2012 corredati di Nota Integrativa, Relazione sulla Gestione, Relazione del sindaco unico;
- Bilancio d'esercizio 2014 riclassificato in formato CEE;
- Bilancio di verifica per l'esercizio 2015;
- Verbale di accordo sindacale del 04.04.2016;
- Verbale di inventario del Fallimento (n. 15/2016 R.F.) con stima dei beni mobili inventariati redatta dal Geom. Maurizio Paciarotti;
- Perizia di stima del fabbricato industriale, e della relativa area pertinenziale esterna, redatta dal Geom. Maurizio Paciarotti.

1.4 LIMITAZIONI AL LAVORO SVOLTO E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Prima di procedere alla descrizione dell'azienda oggetto di stima ed alla illustrazione delle risultanze cui si è giunti, pare opportuno a chi scrive far presente quali sono i limiti di svolgimento dell'incarico. A tale proposito:

- non abbiamo effettuato verifiche sui titoli di proprietà dei beni, basando la valutazione su quanto risultante dalla documentazione a noi comunicata;
- il contenuto della presente relazione, basandosi significativamente su elementi di previsione, non può essere interpretato o assunto come una garanzia sul futuro andamento dell'azienda;
- le conclusioni raggiunte sono basate sul complesso delle informazioni

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



disponibili e delle valutazioni effettuate; pertanto, il documento è da intendersi unitario e le sue parti non possono essere utilizzate singolarmente. Con specifico riferimento alla documentazione contabile, la maggiore criticità è rinvenibile nell'assenza di dati previsionali.

Le analisi dello scrivente sono state svolte sulla base della documentazione raccolta e risentono quindi delle suddette limitazioni.

Le modalità di svolgimento dell'incarico possono essere sintetizzate nelle seguenti fasi principali:

- identificazione del perimetro di valutazione
- individuazione dei criteri e delle metodologie valutative;
- analisi dei presupposti metodologici per la valutazione;
- analisi dei risultati economici storici;
- stima dei parametri per l'applicazione delle metodologie valutative prescelte;
- sviluppo della valutazione in base alle metodologie individuate.

1.5 DATA DI RIFERIMENTO

La valutazione si intende riferita alla data del 18.09.2017, data in cui è pervenuta la richiesta di redigere la presente *opinion* da parte del Curatore.

La presente valutazione è svolta sulla base della documentazione indicata nei precedenti paragrafi 1.4 e 1.5 ai quali si rimanda per maggiore dettaglio e che contengono la descrizione delle limitazioni al presente elaborato.

2. SINTETICA PRESENTAZIONE DELLA PAPA SRL E IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DELLA VALUTAZIONE

La società cedente è la _____ in fallimento", codice fiscale e n. di iscrizione al Registro delle imprese di Ancona: _____ avente capitale sociale di € 100.000,00 che esercitava presso la propria sede operativa l'attività di produzione di cornici per quadri, cofanetti e portafoto, cornici per mobili ed ante per cucine componibili.

Nata nel 1983, l'attività è sempre cresciuta fino a raggiungere un fatturato di circa 6ML. di Euro nel 2007, con l'occupazione di circa 60 dipendenti.

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'avvento della Grande Crisi del 2008 ha determinato una progressiva contrazione del fatturato cui si è tentato di porre rimedio diversificando l'attività produttiva (porte in legno massello per interni); le successive difficoltà negli scambi commerciali con la Russia e l'Ucraina (mercati esteri di riferimento), unite al mancato incasso di alcuni crediti commerciali, hanno segnato la definitiva insolvenza della _____ che è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Ancona n. 18/2016 depositata il 17.02.2016. La procedura è rubricata al n. 15/2016 del registro fallimenti; è stato designato Giudice Delegato la Dott.ssa Willelma Monterotti e nominato Curatore l'Avv. Michele Magnoni.

Poiché in prossimità della dichiarazione di fallimento l'attività produttiva è definitivamente cessata, la curatela, con accordo sindacale del 04.04.2016, ha provveduto a licenziare i 29 dipendenti ancora a libro paga. Pertanto l'azienda che costituisce oggetto della presente valutazione è identificata nelle attrezzature varie e minute, nei macchinari, nei mobili, negli automezzi nonché nelle rimanenze di magazzino ricomprese nell'inventario redatto dal Curatore, in data 13.05-03.06.2016, alla presenza del Direttore Amministrativo _____ i in funzione di Cancelliere, e depositato nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Ancona il 18.08.2016 completo delle valutazioni di stima eseguite dal Geom. Maurizio Paciarotti (allegato 1).

Costituisce altresì parte dell'azienda oggetto di valutazione il fabbricato industriale, oltre la relativa area pertinenziale, sito a Numana (AN), in Via Lauretana snc, in cui la società svolgeva la propria attività ed oggetto di specifica stima eseguita dal Geom. Maurizio Paciarotti in data 18.09.2017 (allegato 2)

Nessun altro valore attivo o passivo diverso da quelli sopra indicati sarà oggetto di cessione, così che non diverrà neppure oggetto della presente valutazione.

Quanto appena riportato evidenzia che l'acquisizione dell'azienda dal fallimento pone l'acquirente immediatamente in grado di produrre, poiché sono presenti tutti i beni strumentali necessari per avviare la produzione.

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

3. I METODI DI VALUTAZIONE AZIENDALE

L'obiettivo della valutazione di un'azienda è la determinazione di un "valore teorico di scambio" il più possibile equo, da attribuire alla medesima. Non è possibile individuare delle regole fisse e precise, ma solo alcuni procedimenti, ciascuno dei quali, per poter essere considerato valido, deve possedere tre requisiti fondamentali:

- a) la validità concettuale;
- b) l'obiettività;
- c) l'equità.

I metodi per la valutazione del "capitale economico" delle aziende elaborati dalla dottrina sono molteplici ed una trattazione esaustiva delle metodologie di valutazione d'azienda travalica l'oggetto del presente elaborato.

Si ritiene comunque necessario illustrare sinteticamente i procedimenti di valutazione più frequentemente applicati, tra i quali spetta al perito individuare il metodo tecnicamente più idoneo per gli obiettivi che la stima si propone e per le circostanze per le quali viene redatta.

3.1 METODO PATRIMONIALE

Il Metodo Patrimoniale Semplice è volto ad attribuire un congruo valore alle attività e passività aziendali, ponendo particolare attenzione al valore di ricostituzione dei beni presenti nel patrimonio, nonché alla stima il più possibile esatta delle poste creditorie e debitorie sociali; ciò per giungere alla determinazione del minimo valore attribuibile al complesso aziendale in un momento di perfetto stato di funzionamento.

Il metodo patrimoniale consente, infatti, di giungere alla valutazione del capitale economico della società tramite la riespressione a valori correnti dei

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

cespiti e di tutti gli elementi attivi e passivi del patrimonio aziendale.

Il valore dell'azienda (W) corrisponde, quindi, al valore del patrimonio netto rettificato (K) a valori correnti, in base alla seguente formula:

$$W = K$$

Tale metodo ha il pregio di consentire una stima del patrimonio aziendale oggettiva e riscontrabile.

Il limite delle valutazioni di azienda attuate con i metodi patrimoniali risiede nell'individuazione degli elementi del patrimonio da includere nel calcolo, con particolare riferimento agli *elementi attivi immateriali*. In tale prospettiva, il Metodo Patrimoniale Complesso cerca di attribuire un valore anche agli elementi immateriali trasferibili *congiuntamente* all'intero complesso aziendale, sempreché apprezzabili con qualche fondamento.

3.2 METODO REDDITUALE

Il metodo reddituale fonda il proprio presupposto sulla capacità dell'azienda di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro. Il valore del capitale economico (W) viene dunque stimato, sul piano quantitativo, come funzione del reddito atteso (R). Per quanto riguarda l'orizzonte temporale di riferimento, entro il quale si stima che l'azienda sia in grado di produrre reddito, è possibile ricorrere alla durata indefinita.

In questo caso, il valore dell'azienda (W) equivale al valore attuale di una rendita perpetua di rata costante (R), calcolata al tasso (i), determinato in base alla seguente formula:

$$W = R / i$$

Nell'ipotesi, invece, in cui venga presunto un flusso reddituale di durata limitata nel tempo si avrà l'applicazione della seguente formula:

$$W = R * a_{n|i}$$

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

La configurazione del reddito (R), rilevante ai fini dell'applicazione del metodo in questione, è quello *prospettico*, idoneo a riflettere le condizioni di redditività attesa dell'azienda; *medio*, vale a dire che l'impresa è stabilmente in grado di produrlo, e *normalizzato*, ossia depurato dalle componenti straordinarie non ripetibili e comunque estranee alla gestione, ed in ogni caso determinato sulla base di soluzioni razionali e comunemente accettate dal punto di vista tecnico. Ciò comporta che nella configurazione del reddito (R) rilevante debba essere eliminata ogni componente negativa la cui appostazione sia dettata esclusivamente dall'esigenza di ridurre il reddito imponibile ai fini dell'imposizione diretta, ovvero dall'intento di attuare determinate politiche di bilancio.

Il reddito *medio normale* è calcolato, infatti, con riferimento a condizioni normali di svolgimento della gestione e, in particolare, a condizioni di indebitamento "regolari" e non eccezionali, in assenza di situazioni particolarmente favorevoli o sfavorevoli, e consegue da una redistribuzione nel tempo di alcuni componenti di costi e ricavi, quali, ad esempio, ammortamenti non giustificati da un reale deperimento delle immobilizzazioni o canoni leasing imputati direttamente a conto economico, che in molti casi non riflettono la reale "vita utile" dei beni cui si riferiscono. Il medesimo, inoltre deve essere determinato al netto degli oneri tributari che gravano su di esso.

Il tasso di attualizzazione (i) utilizzato incorpora il compenso derivante dal semplice trascorrere del tempo (sostanzialmente pari al rendimento riconosciuto ad attività prive di rischio), ed altresì l'adeguata remunerazione del rischio sopportato. In particolare, il *tasso di puro interesse*, relativo agli impieghi di capitale a rischio nullo, è determinato sostanzialmente in riferimento a titoli di debito pubblico a scadenza non breve; peraltro il medesimo deve essere depurato dall'erosione monetaria creata dalla

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

componente inflazionistica e, pertanto, assunto nella sua configurazione di *tasso reale*.

La maggiorazione del tasso di puro interesse a titolo di *premio per il rischio di impresa*, è commisurata all'intensità del rischio generale d'impresa gravante sul capitale proprio, la cui stima dipende dai seguenti fattori:

- condizioni generali: congiuntura economica, inflazione, situazione politica del paese, ecc.;
- condizioni settoriali: struttura del mercato di appartenenza, instabilità del settore, ecc.;
- condizioni aziendali: solidità patrimoniale, livello e composizione dell'indebitamento, situazione di liquidità con annesse condizioni di pagamento e incasso, variabilità dei risultati operativi della gestione, parco clienti, ecc..

Il metodo reddituale, pur trovando un limite nell'aleatorietà delle stime sulle capacità reddituali dell'impresa che non sono altrettanto riscontrabili quanto le verifiche di valore corrente dei cespiti che compongono il patrimonio sociale, è indispensabile ad integrazione e confronto di stime effettuate con altri metodi, che spesso attribuiscono, ingiustificatamente, maggior rilievo al capitale investito piuttosto che alle capacità reddituali future di quel medesimo capitale.

3.3 METODO MISTO PATRIMONIALE E REDDITUALE

Questo metodo, che attua una sorta di mediazione tra i pregi e i difetti dei criteri patrimoniali e reddituali, consente di considerare, nel processo di valutazione, tanto le prospettive di reddito dell'azienda, quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale: la stima sarà idonea, pertanto, a riflettere gli elementi di obiettività e verificabilità propri dell'analisi patrimoniale

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



(valutazione dell'attivo, ivi compresi i beni e i diritti, al netto dei capitali dei terzi investiti in azienda), senza tuttavia trascurare le attese reddituali, concettualmente più rappresentative del valore economico dell'azienda.

Il medesimo prevede, in concreto, la determinazione del valore del patrimonio netto della società, mediante la verifica della consistenza delle attività investite in azienda, al netto delle corrispondenti passività, a cui si aggiunge l'avviamento che rettificcherà in aumento (*goodwill*) o in diminuzione (*badwill*), il predetto valore patrimoniale.

L'avviamento rappresenta, in sostanza, la capacità che viene riconosciuta all'azienda di generare redditi futuri in grado di remunerare il capitale investito in misura maggiore (o minore) rispetto al rendimento offerto da investimenti alternativi.

Una delle formule utilizzate per la valutazione, è quella che attua una media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R); la formula è la seguente:

$$W = (K + R / i) / 2$$

dove:

W = Valore del capitale economico dell'azienda;

K = Valore patrimoniale (patrimonio netto rettificato);

R = Reddito medio normalizzato prospettico;

i = Tasso di remunerazione normale del capitale.

Altra formula utilizzata è la seguente:

$$A = (R - i * K) * a_n | i'$$

ossia

$$W = K + A$$

dove

A è il valore attribuito all'avviamento;

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

K è il valore patrimoniale o capitale netto rettificato;

R è il reddito medio normale atteso per il futuro;

N è un numero definito e limitato di anni;

i è il tasso di interesse "normale" rispetto al tipo di investimento considerato;

i' è il tasso che attualizza il profitto o sovrareddito, cioè la differenza $R - iK$.

Questo procedimento si fonda su di una limitata durata del profitto (" n "), in quanto si suppone che le condizioni generatrici di reddito oltre la norma non possano durare a lungo e siano quindi destinate ad estinguersi o ad attenuarsi nel corso di alcuni anni.

Il tasso di interesse normale " i ", applicato al capitale netto rettificato, esprime una misura di rendimento giudicata soddisfacente nei limiti della norma, tenuto conto del grado di rischio che l'azienda incontra.

Il tasso " i' " riveste la funzione di tasso di sconto, da correlare all'orizzonte temporale scelto per la proiezione nel tempo (capitalizzazione) dell'avviamento aziendale.

L'avviamento viene dunque calcolato come capitalizzazione del "sovrareddito" cioè della differenza tra il reddito che l'azienda si presume sia in grado di conseguire e la redditività media del settore di appartenenza.

3.4 METODI FINANZIARI

In base ai metodi finanziari il valore dell'azienda è pari al valore attuale dei flussi di cassa che essa sarà in grado di generare in futuro.

Pertanto, la valutazione dell'azienda è basata sui seguenti parametri:

- struttura temporale e consistenza dei ritorni sul capitale che scaturiscono dall'investimento nell'impresa;
- rischio legato a tale investimento rispetto ad altre forme alternative di impiego del capitale.

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Per ciò che concerne il primo parametro, è necessario sottolineare come i metodi finanziari possano essere correttamente applicati principalmente ad aziende con flussi di cassa normalmente positivi, stimabili con sufficiente attendibilità e per le quali è possibile disporre di una stima del rischio nel determinare il tasso di attualizzazione. Tanto più l'azienda oggetto di valutazione si discosta da tali requisiti tanto più questi metodi di valutazione si rivelano di difficile applicazione.

Un altro parametro da tenere in considerazione nelle valutazioni operate con i metodi finanziari, vale a dire il tasso di attualizzazione dei flussi di cassa che ci si attende che l'azienda genererà in futuro, è strettamente collegato alla natura dei flussi di cassa attesi: infatti, quanto maggiore è la variabilità dei flussi di cassa, tanto maggiore deve essere il tasso di attualizzazione da applicare. Esistono diverse metodologie valutative appartenenti alla categoria dei metodi finanziari. Una di esse è quella dei *"flussi monetari complessivi disponibili"* che a sua volta trova due diverse applicazioni:

1. *"metodo dei flussi monetari complessivi disponibili per l'azionista"*, che consiste nel valutare esclusivamente il patrimonio netto dell'azienda;
2. *"metodo dei flussi di cassa disponibili per l'impresa"*, che considera invece la valutazione dell'intera impresa nel suo complesso e quindi oltre al capitale di rischio anche i diritti degli altri portatori di interessi.

Sebbene entrambi i metodi consistano in una attualizzazione dei flussi di cassa attesi e conducano a stime tra loro compatibili, i flussi di cassa ed i relativi tassi di attualizzazione utilizzati sono diversi.

3.5 METODO DELL'EVA

L'EVA (*Economic Value Added*) rappresenta sostanzialmente un indicatore di *performance*, individuato al fine di misurare la capacità dell'azienda in

funzionamento di produrre nuova ricchezza, similmente a quanto avviene per il ROI (*Return On Investment*) o il ROE (*Return On Equity*).

L'EVA, tuttavia, pur essendo un indicatore di *performance* in termini di risultati economico-finanziari, può divenire anche un utile strumento di stima del valore del capitale economico di un'azienda.

Il modello valutativo appare informato a una logica analoga a quella che caratterizza il metodo misto patrimoniale/reddituale, con stima autonoma dell'avviamento, con la differenza che in questo caso l'avviamento è calcolato su base finanziaria (quale sommatoria dei valori attuali dei singoli EVA) anziché su base reddituale (quale sommatoria dei sovraredditi attesi attualizzati).

Il modello assume poi particolare significatività in ragione del fatto che vengono considerate le componenti patrimoniale, reddituale e finanziaria del potenziale valore di capitale economico esprimibile dal complesso aziendale, ove:

- la componente patrimoniale è intesa quale "*capitale netto investito*";
- la componente reddituale è intesa quale "*redditività operativa netta*";
- la componente finanziaria risulta riconducibile agli effetti sul risultato finale della struttura finanziaria, del costo del capitale di terzi e del rischio specifico aziendale.

Poiché il modello si pone l'obiettivo di contemperare aspetti patrimoniali, reddituali e finanziari, esso appare particolarmente completo nell'analisi, anche se, data una certa "*eterogeneità*" degli elementi congiuntamente analizzati, il significato dei risultati non è sempre facilmente interpretabile.

3.6 METODI EMPIRICI

I metodi empirici di stima delle aziende, specie di medie o piccole dimensioni,



sono tenuti in forte considerazione da coloro che operano nello specifico ramo di attività dell'azienda sottoposta a valutazione.

Tali metodi sono spesso estremamente semplici e derivano direttamente dal mercato, esprimendo di conseguenza un'indicazione abbastanza precisa della domanda e dell'offerta di aziende in un determinato settore.

Spesso i predetti metodi si presentano sotto forma di multipli di alcune variabili, fra cui ad esempio il fatturato, piuttosto che il profitto, ovvero elementi tipici esclusivamente del settore di riferimento, quali il numero di automobili disponibili nelle società di noleggio, il numero di contratti sottoscritti nelle società di vigilanza, il numero di utenti nelle società delle utilities, ecc..

Trattandosi nella maggior parte di metodologie semplici, non razionali e prive di riconoscimento formale da parte degli esperti e dei teorici, per una corretta applicazione dei predetti metodi è preferibile il loro utilizzo all'interno di un altro metodo valutativo classico, unanimemente riconosciuto, al fine di aumentarne l'affidabilità.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

La dottrina aziendalistica e la prassi professionale concordano nel ritenere che la valutazione di un'azienda costituisca un problema complesso, la cui corretta risoluzione richiede la considerazione di molteplici profili, tra i quali, principalmente, i seguenti:

- i. la tipologia dell'operazione in vista della quale la valutazione è stata richiesta e le sue finalità;
- ii. l'identità, gli interessi e gli scopi delle parti interessate alla transazione, sempre che la valutazione sia effettuata a tale scopo;

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

- iii. la specificità e lo stato dell'azienda oggetto di stima;
- iv. le informazioni disponibili per la valutazione.

Il variare ed il combinarsi delle possibili configurazioni che i suddetti profili, di volta in volta assumono, contribuisce a mutare, necessariamente, l'approccio e le conclusioni del soggetto chiamato ad esprimere la valutazione. Nel caso in questione, sotto il profilo sub (i) inerente la tipologia dell'operazione, si tratta di valutare un'azienda posseduta da una società fallita per le finalità liquidatorie proprie del fallimento che verranno poste in essere attivando procedure di vendita di tipo competitivo.

Il secondo profilo sub (ii) non avrà un peso eccessivo dal momento che la presente *opinion* non è rilasciata a beneficio di specifiche parti che stanno negoziando, da una parte una dismissione, e dall'altro un acquisto, ma solo a beneficio della parte cedente (la Fallita) che vuole conoscere quale sia il prezzo probabilmente esitabile dall'attivazione di procedure di vendita di tipo competitivo.

Il terzo profilo sub (iii) inerente lo stato e la specificità dell'azienda oggetto di valutazione ha invece una sua specifica rilevanza di cui si darà meglio conto nel prosieguo.

Il quarto ed ultimo profilo sub (iv) è altrettanto importante in quanto il processo di valutazione del sottoscritto subisce la limitazione degli elementi documentali che ha potuto analizzare e che sono stati analiticamente elencati nei precedenti paragrafi 1.3 e 1.4.

In merito alla prospettiva della valutazione ed alla conseguente scelta del metodo, come evidenziato nel par. 1.1 stante la peculiare situazione in cui l'azienda si trova l'inquadramento è risultato piuttosto problematico.

Come riferito allo scrivente dalla curatela, l'attività produttiva è definitivamente cessata in prossimità della dichiarazione di fallimento e

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

successivamente si è proceduto al licenziamento dei dipendenti ancora in forza.

Tale situazione di fatto, nel contesto di un'impresa fallita, farebbe propendere per l'adozione della prospettiva della liquidazione atomistica dei beni.

Tuttavia, a seguito degli incontri e dei colloqui avuti con la curatela è stato rappresentato allo scrivente l'interessamento manifestato da alcuni soggetti a rilevare l'attività aziendale, cosicché la stessa potrebbe essere ripresa, sostanzialmente con la medesima combinazione produttiva esistente alla data della cessazione.

Tale circostanza porta a ritenere che, sebbene indiscutibilmente i valori degli asset immateriali abbiano subito una durevole perdita di valore a seguito della cessazione dell'attività e della dichiarazione di fallimento, sia comunque ancora possibile valutare l'azienda nella prospettiva della continuazione dell'attività, seppur con i necessari correttivi imposti dalla peculiare situazione aziendale.

A tal fine si è ritenuto di poter adottare il metodo reddituale, con l'applicazione di un congruo correttivo in relazione ai prevedibili costi necessari per riavviare l'attività. I PIV, molto opportunamente nel principio III.1.16 stabiliscono che: *"Nella selezione del metodo di valutazione, l'esperto deve essere consapevole dell'esigenza di formulare scelte motivate, coerenti con le caratteristiche dell'azienda, o del ramo aziendale considerato, la configurazione di valore ricercata; le finalità della stima; e la base informativa disponibile. Sono da evitare aggregazione di metodi che non esprimono un razionale percorso valutativo."*

Nel rispetto di questo principio cardine, deve essere nuovamente messo in evidenza che il sottoscritto non dispone di adeguati elementi prospettici da valutare, inerenti alle previsioni di andamento economico dell'azienda nei prossimi anni, ma solo di una serie di dati storici che riguardano la società,

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

prima di essere dichiarata fallita dal Tribunale di Ancona.

Conseguentemente, la scelta motivata che deve essere presa dal sottoscritto sul metodo prescelto, consiste nel considerare innanzi tutto i conti economici storici registrati dall'azienda in questione, come una buona approssimazione di quelli che potranno essere registrati in futuro, senza investimenti che attengano alla modifica sostanziale della combinazione produttiva aziendale (PIV III.1.27), ma prevedendo dei costi specifici per riavviare dell'attività.

Detto assetto pare coerente con la finalità della presente *opinion* che è quella di orientare gli organi della procedura fallimentare nelle operazioni di vendita con procedure di evidenza pubblica.

Quello che precede rappresenta l'assunto concettuale di base inerente la possibilità di dare un valore ad una azienda in crisi peraltro, come in questo caso, assoggettata ad una procedura di liquidazione fallimentare. Infatti, come osservato da autorevole dottrina che ha trattato la specificità della valutazioni delle aziende in crisi (

); "In buona sostanza, la determinazione del valore economico del capitale di una azienda in crisi presuppone che essa sia in grado di operare come sistema "duraturo" ed "autonomo", ovvero sia come istituto atto a perdurare nel tempo in un ambiente che cambia e che sia capace di operare, facendo affidamento sulle proprie risorse e capacità, senza ricorrere in modo sistematico, a sostegni esogeni".

Alla luce dei suddetti assunti ed avuto riguardo alla documentazione disponibile, si ritiene di scegliere il metodo reddituale puro quale metodo che meglio approssima la stima del valore di questa azienda determinato sulla base della proiezione futura del reddito medio normalizzato osservato storicamente.

Peraltro, dato l'oggetto della presente relazione di stima (azienda cessata di proprietà di società fallita), si è ritenuto opportuno riscontrare il valore

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

dell'azienda determinato con il metodo reddituale applicando quale metodo di controllo il metodo patrimoniale complesso.

4.1 IL METODO REDDITUALE PURO

Come già evidenziato nel precedente paragrafo 3.2 il metodo reddituale puro si fonda sulla capitalizzazione, ad un prefissato saggio di capitalizzazione, del reddito medio futuro atteso come producibile da una azienda. Detto metodo si basa sulla proiezione nel tempo di una misura di reddito unico, normale e costante. Esso quindi consiste nell'approssimazione di un reddito espressivo della durevolezza, in una sorta di *steady state*, del reddito futuro ritraibile dall'azienda per un periodo di tempo sostanzialmente illimitato.

L'algoritmo di riferimento per la determinazione del valore del capitale economico in questa accezione è il seguente:

$$W = R/i - IR$$

dove W= valore del capitale economico dell'azienda;

R= reddito netto medio, normale atteso dall'azienda negli anni a venire;

i = tasso di capitalizzazione del flusso reddituale medio, normale atteso;

IR = *Investimenti integrativi per riattivare l'attività*

4.1.1 ANALISI DEI BILANCI

Il processo di normalizzazione del reddito, nel caso in esame, si è rivelato particolarmente complesso, viste le caratteristiche dell'azienda oggetto di stima; in particolare:

1. l'azienda oggetto di stima viene venduta "esdebitata";
2. negli ultimi anni i risultati economici sono stati significativamente influenzati dai risultati della gestione extra-operativa e straordinaria.

Con l'intento di comprendere l'andamento della e di studiare i

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



risultati conseguiti, sono stati analizzati i bilanci d'esercizio 2011-2015 dei quali, nella tabella che segue, si riportano i principali dati.

Descrizione	2011	2012	2013	2014	2015
Valore della produzione	3.040.953	2.648.001	1.780.848	1.580.187	590.501
Totale ricavi	3.040.953	2.648.001	1.780.848	1.580.187	590.501
Materie prime, sussidiarie, consumo	1.203.774	932.211	648.412	580.891	291.655
Servizi	642.532	668.167	356.952	361.050	188.316
Godimento beni di terzi	22.676	22.973	8.795	0	0
Personale	1.020.506	952.180	596.466	531.747	391.268
Variazioni rimanenze materia prime, sussidiarie, consumo	-38.918	-19.994	26.213	-9.700	124.564
Totale costi	2.850.570	2.555.537	1.636.838	1.463.988	995.802
Oneri diversi di gestione	17.942	16.517	15.520	17.722	417.787
Accantonamenti	0	0	0	0	0
EBITDA	172.441	75.947	128.490	98.477	-823.088
Ammortamenti e svalutazioni	80.652	19.130	9.048	7.817	3.586
EBIT	91.789	56.817	119.442	90.660	-826.675
Risultato gestione finanziaria	-93.893	-141.017	-116.031	-96.635	-88.235
Risultato gestione straordinaria	-57.179	23.902	245	-194	52.712
Risultato prima delle imposte	-59.283	-60.298	3.656	-6.169	-862.198
Imposte	30.826	26.410	23.166	17.675	
Utile (perdita) dell'esercizio	-90.109	-86.708	-19.510	-23.844	-862.198

Come anticipato, i risultati d'esercizio della nell'arco temporale oggetto di analisi sono fortemente influenzati dalla gestione finanziaria e straordinaria, nonché da quella extra-operativa. Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere a riclassificare i bilanci al fine di determinare l'andamento del risultato operativo scaturente dalla sola gestione caratteristica.

Riclassificando il conto economico secondo lo schema del valore aggiunto si può osservare come il suddetto valore, a causa della progressiva contrazione del fatturato, scenda tra il 2011 e il 2012, si riduca in maniera rilevante nel 2013-2014 e segni un crollo verticale nel 2015.

La concomitante rigidità della struttura dei costi fissi (per servizi e personale dipendente), che si riducono meno che proporzionalmente rispetto all'andamento del fatturato, risulta poi particolarmente penalizzante per

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

l'andamento del margine operativo lordo (MOL) nel corso del 2015.

Descrizione	2011	2012	2013	2014	2015
Valore della produzione	3.040.953	2.648.001	1.780.848	1.580.187	590.501
Materie prime, sussidiarie, consumo	1.203.774	932.211	648.412	580.891	291.655
Servizi	642.532	668.167	356.952	361.050	188.316
Godimento beni di terzi	22.676	22.973	8.795	0	0
Variazioni rimanenze materia prime, sussidiarie, consumo	-38.918	-19.994	26.213	-9.700	124.564
VALORE AGGIUNTO	1.210.889	1.044.644	740.476	647.946	-14.033
Personale	1.020.506	952.180	596.466	531.747	391.268
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	190.383	92.464	144.010	116.199	-405.301
Ammortamenti e svalutazioni	80.652	19.130	9.048	7.817	3.586
Accantonamenti	0	0	0	0	0
REDDITO OPERATIVO	109.731	73.334	134.962	108.382	-408.888
Oneri diversi di gestione	17.942	16.517	15.520	17.722	417.787
Risultato gestione finanziaria	-93.893	-141.017	-116.031	-96.635	-88.235
REDDITO CORRENTE	-2.104	-84.200	3.411	-5.975	-914.909
Risultato gestione straordinaria	-57.179	23.902	245	-194	52.712
Risultato prima delle imposte	-59.283	-60.298	3.656	-6.169	-862.198
Imposte	30.826	26.410	23.166	17.675	0
Utile (perdita) dell'esercizio	-90.109	-86.708	-19.510	-23.844	-862.198

Nell'esercizio 2015 si osserva anche una significativa riduzione del margine lordo sulle vendite, come esposto nella tabella che segue.

Descrizione	2011	2012	2013	2014	2015
Ricavi delle vendite	3.040.953	2.648.001	1.780.848	1.580.187	590.501
Acquisti	-1.203.774	-932.211	-648.412	-580.891	-291.655
Rimanenze iniziali (A)	706.382	753.556	838.185	754.696	775.718
Rimanenze finali (B)	753.556	838.185	754.696	775.718	303.881
Variazione rimanenze (B-A)	47.174	84.629	-83.489	21.022	-471.837
Costo del venduto	-1.156.600	-847.582	-731.901	-559.869	-763.492
Margine lordo	1.884.353	1.800.419	1.048.947	1.020.318	-172.991
Margine lordo (%)	61,97%	67,99%	58,90%	64,57%	-29,30%

4.1.2 LA NORMALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla luce dell'analisi svolta circa l'andamento economico della e considerato che l'azienda verrà ceduta dalla curatela fallimentare "esdebitata" (al netto di passività e crediti), si ritiene che il risultato d'esercizio non sia un indicatore adeguato a determinare il valore dell'azienda, in quanto fortemente

influenzato da operazioni di natura non caratteristica (quali oneri finanziari, sopravvenienze, svalutazioni), nonché dalle vicende societarie.

Lo scrivente assumerà quindi ai fini dell'individuazione del reddito c.d. normalizzato, l'indicatore MOL, in quanto espressivo, nel caso di specie, della capacità reddituale dell'azienda nella configurazione nella quale verrà alienata.

Stanti le complessità riscontrate nel processo di normalizzazione del reddito ed i notevoli scostamenti nel risultato di esercizio registrato nell'ultimo anno rispetto alla precedente serie storica, si è ritenuto di dover escludere dal processo di normalizzazione del reddito l'esercizio chiuso al 31.12.2015, che evidenzia rilevanti perdite operative di carattere eccezionale connesse alla peculiare situazione di crisi patita dall'azienda, e quindi non rappresentative della redditività "normale" dell'azienda.

Pertanto, al fine di individuare la capacità reddituale dell'azienda in funzionamento, quindi in condizioni "normali", si è proceduto ad individuare il MOL di riferimento sulla base dei risultati storici, in particolare come media del MOL degli esercizi 2013 e 2014. Non si è ritenuto opportuno estendere ulteriormente l'orizzonte temporale per non inficiare i risultati con gli effetti della crisi economica che, fino all'annualità 2012, sono risultati particolarmente accentuati e per valutare i risultati conseguiti/conseguibili dall'azienda sulla base della combinazione produttiva esistente alla data di cessazione dell'attività.

Inoltre, dal momento che la società ha utilizzato fino al 2013 beni acquistati in leasing, lo scrivente ha provveduto a ricalcolare il MOL espungendo il costo relativo al godimento dei beni di terzi; quindi, tenuto conto che la struttura, solo pochi anni fa era stata in grado di produrre un fatturato di circa 6 ML. di Euro, si è ritenuto corretto applicare l'incidenza del MOL ricalcolato ad un

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

fatturato di 3,5 Ml. di Euro, risultato conseguito ancora nel 2010, in piena crisi economica, e che si ritiene ampiamente alla portata della struttura produttiva della

Infine si è provveduto ad imputare le quote di ammortamento relative al complesso aziendale, calcolate sulla base della seguente tabella.

Descrizione	Stima	Rettifica stima	Valore aggiornato	% amm.to	Ammortamento
Fabbricato	2.440.000	-1.032.700	1.407.300	1,50%	21.110
di cui terreno		1.032.700	1.032.700	0,00%	0
Attrezzature varie	24.349	-2.435	21.914	15,00%	3.287
Attrezzature e macchinari	231.895	-23.190	208.706	5,75%	12.001
Uffici	1.555	-156	1.400	12,00%	168
Veicoli	14.700	-1.470	13.230	20,00%	2.646
Totale ammortamenti					39.211

Si è così pervenuti a calcolare un reddito normalizzato di Euro 170.787 come illustrato nella seguente tabella.

Descrizione	2013	2014	media	%	fatturato di riferimento	importo
Valore della produzione	1.780.848	1.580.187	1.680.518			
MOL DI RIFERIMENTO	144.010	116.199	130.105			
Godimento beni di terzi	8.795	0	4.398			
MOL RICALCOLATO	152.805	116.199	134.502	7,97%	3.500.000	278.844
Ammortamenti						39.211
MOL NORMALIZZATO						239.633
Imposte						68.847
Reddito normalizzato netto imposte						170.787

E' appena il caso di precisare che non si è tenuto conto di ulteriori investimenti nel processo di normalizzazione del reddito in quanto gli investimenti necessari alla ripresa della produzione, che sono stati definiti "costi di riattivazione", sono stati separatamente stimati e portati a deconto del valore del ramo aziendale calcolato sulla base del reddito netto normalizzato.

4.1.3 LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Coerentemente con l'indicazione fornita dai PIV al punto I.20.2, vista la scelta del metodo di valutazione reddituale puro, verrà scelto un tasso di capitalizzazione unico e di tipo semplificato.

Il tasso è costruito come somma fra il tasso degli investimenti senza rischio ed il tasso di rendimento atteso per la specificità dell'azienda nella quale si vuole effettuare l'investimento, detto anche premio per il rischio.

Tale nozione di tasso altro non è che l'esplicitazione di un approccio razionale all'investimento da parte di un investitore disposto a correre il rischio di impresa che quindi ha due specifiche aspettative dal proprio investimento. La prima è quella di ricevere una remunerazione dal capitale investito perlomeno uguale a quella che ritrarrebbe sul mercato finanziario investendo in titoli a basso rischio. A detta remunerazione minima, il suddetto investitore si aspetta di aggiungere quella derivante dal mercato e/o settore specifico in cui effettua il proprio investimento di tipo imprenditoriale.

Nello specifico il tasso di attualizzazione è stato calcolato come segue:

$$i = R_f + (R_m - R_f) \times \text{beta}$$

dove:

- Tasso privo di rischio (R_f): la componente *risk free* è stata quantificata sulla base dei rendimenti dei BTP a 10 anni ed è pari, al netto della componente inflazionistica annuale dell'1,4%, allo 0,53%;
- Premio per il rischio azionario ($R_m - R_f$): il premio per il rischio viene solitamente rappresentato quale media dei rendimenti di lungo periodo di un paniere di titoli azionari o di un indice di borsa, al netto della media dei rendimenti di investimenti privi di rischio. Il premio per il rischio è stato assunto pari al 7,4% (fonte: www.market-risk-premia.com);
- Il coefficiente beta: il beta di settore esprime il premio al rischio dello

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

specifico settore, assunto, nel caso che ci occupa, in assenza di indebitamento finanziario. La stima del coefficiente beta, qualora la società non sia quotata in Borsa, può essere effettuata nei seguenti modi:

- il primo analitico, utilizzando se disponibili ed esistenti, i coefficienti per società simili quotate;
- il secondo empirico, richiamandosi alla prassi professionale, e facendo riferimento a fattori beta del settore a cui appartiene la società o di settori confrontabili con la realtà dell'azienda stessa, con opportuni aggiustamenti.

Riferimenti analitici, laddove reperibili, non sono minimamente confrontabili con la società oggetto di indagine, pertanto, il sottoscritto non ritiene attendibili o utilizzabili questi valori.

Adottando riferimenti empirici e tenuto conto che la società andrà ad operare in un settore maturo e anticiclico, il coefficiente beta dovrebbe essere inferiore all'unità, in quanto questa attività finanziaria si presenta meno rischiosa rispetto alla media del mercato, all'interno del quale si collocano attività sicuramente con maggiori gradi di rischio sistemico. Per di più l'azienda verrà ceduta esdebitata per cui il sottoscritto ha deciso di attribuire al coefficiente beta un valore pari ad 0,75.

Dall'applicazione della formula sopra riportata, ne deriva che il tasso di attualizzazione utilizzato è pari al 6,08%.

Descrizione	Importo
Tasso capitalizzazione senza rischio	1,93%
Tasso inflazione 2017	1,40%
Tasso "risk free"	0,53%
Market risk premium	7,40%
Coefficiente beta	0,75
Tasso di rendimento	6,08%

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

4.1.4 LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AZIENDA

Una volta determinato il reddito normalizzato pari ad Euro 170.787 e calcolato il tasso di attualizzazione pari al 6,08%, si sono stimati i costi necessari per riavviare l'attività.

Tenuto conto che l'impianto elettrico è stato vandalizzato dai ladri di rame, che hanno provocato danni sia alle linee principali che al quadro elettrico generale, e che probabilmente saranno necessari interventi di manutenzione su attrezzature e macchinari, lo scrivente ha stimato i costi di riattivazione in Euro 100.000,00 ed ha proceduto a calcolare il valore economico dell'azienda pari ad Euro 2.724.016 (che si arrotonda in Euro 2.720.000).

Descrizione	2013	2014	media	%	fatturato di riferimento	importo
Valore della produzione	1.780.848	1.580.187	1.680.518			
MOL DI RIFERIMENTO	144.010	116.199				
Godimento beni di terzi	8.795	0				
MOL RICALCOLATO	152.805	116.199	134.502	8,00%	3.500.000	280.126
Ammortamenti						39.211
MOL NORMALIZZATO						240.915
Imposte						69.215
Reddito normalizzato netto imposte						171.700
Tasso di attualizzazione						6,08%
Valore azienda al lordo dei costi di riavvio						2.824.016
Costi riattivazione						100.000
Valore dell'azienda						2.724.016

4.2 IL METODO PATRIMONIALE COMPLESSO DI CONTROLLO

Come detto al paragrafo 4.1, considerato l'oggetto della presente relazione di stima (azienda cessata di proprietà di società fallita), si è ritenuto opportuno riscontrare il valore dell'azienda determinato con il metodo reddituale adottando uno specifico metodo di controllo.

Dopo un'accurata analisi delle poste di bilancio e una attenta considerazione

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

del settore in cui l'azienda ha operato, lo scrivente ha tratto il convincimento che il criterio da adottare quale metodo di controllo, nel caso in esame, non possa che essere quello cosiddetto patrimoniale complesso, che richiede la valorizzazione degli elementi dell'attivo, compresi i beni immateriali.

In questo caso, il risultato cui deve giungere lo scrivente è quello di determinare il valore dell'azienda ponendosi nell'ottica, tipica dei metodi patrimoniali, di determinare l'impiego di capitale che un generico investitore dovrebbe effettuare per istituire una nuova impresa dotata di struttura patrimoniale (elementi attivi e passivi) perfettamente identica (in tutte le sue caratteristiche) a quella cui si riferisce la valutazione.

Come anticipato, la valutazione operata con i metodi patrimoniali si caratterizza come stima analitica a valori correnti di sostituzione: *stima analitica*, perché effettuata distintamente per ciascun elemento del patrimonio; *a valori correnti*, in quanto direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato del momento in cui ha luogo la valutazione; *di sostituzione*, perché l'ipotesi assunta è quella del riacquisto o della riproduzione per gli elementi attivi e della rinegoziazione per quelli passivi.

Sebbene rappresenti un metodo meno sofisticato da un punto di vista aziendale, il metodo patrimoniale offre l'indubbio vantaggio di basarsi su valutazioni mediamente oggettive.

Questo metodo inoltre è coerente sia con una cessione d'azienda secondo un criterio di funzionamento, sia secondo un criterio di liquidazione pura. Risulta infatti chiaro che la procedura fallimentare potrà cedere a terzi l'azienda in un'ottica di continuazione dell'attività, nel caso in cui si individui un soggetto dotato delle necessarie risorse finanziarie, gestionali, organizzative necessarie per effettuare un "turn-around" e riportare la stessa in situazione di redditività.

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



Ma la procedura, in seconda istanza, potrà anche cedere i singoli elementi costitutivi dell'azienda, in un'ottica di mera liquidazione concorsuale. Risulta pertanto chiaro che il valore dell'azienda funzionante nel suo complesso non potrà comunque risultare inferiore alla somma dei valori ricavabili da una cessione atomistica dei singoli cespiti.

Ciò premesso si ritiene di adottare il metodo "patrimoniale complesso", provvedendo a valorizzare non solo le immobilizzazioni materiali, ma anche le immobilizzazioni immateriali che verranno cedute unitamente all'azienda.

È infatti innegabile che detti beni immateriali rappresentino un valore solo se ceduti unitamente agli altri beni che costituiscono l'azienda nel suo complesso.

Di seguito vengono espone le valutazioni delle singole attività materiali ed immateriali costituenti l'azienda, come risultanti dall'inventario del fallimento.

Poiché la vendita avviene nell'ambito di una procedura concorsuale, viene specificatamente escluso il subentro da parte dell'eventuale acquirente nei debiti e crediti della società; pertanto l'azienda si compone esclusivamente delle attività di seguito analiticamente analizzate, raggruppate nelle seguenti categorie:

- Immobilizzazioni materiali (impianti, macchinari, mobili, automezzi);
- Beni immobili;
- Immobilizzazioni immateriali (avviamento, marchi, licenze, etc).

4.2.1 LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I beni materiali sono stati periziati dal Geom. Maurizio Paciarotti, con studio a Jesi, in Via Jugoslavia 13bis, e la relativa valutazione è stata allegata all'inventario fallimentare (allegato 1). Peraltro sono trascorsi già alcuni mesi dalle suddette stime e i beni, seppure non utilizzati, hanno comunque subito l'azione usuratrice del tempo; pertanto il sottoscritto ha ritenuto di fare

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

proprie le valutazioni espresse dal Geom. Paciarotti, riducendole del 10% a titolo di obsolescenza.

Attrezzatura varia e minuta:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "baracche – esterno" il cui valore di stima, al netto di giacenze di magazzino e componenti di ricambio, ammonta ad Euro 24.349. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti nel corso degli ultimi mesi, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 21.914.

Attrezzature e macchinari:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "attrezzature e macchinari" il cui valore di stima, al netto di giacenze di magazzino e componenti di ricambio, ammonta ad Euro 231.895. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti nel corso degli ultimi mesi, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 208.706.

Mobili e macchine d'ufficio:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "uffici" il cui valore di stima ammonta ad Euro 1.555. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti nel corso degli ultimi mesi, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 1.400.

Automezzi:

Si tratta dei cespiti riepilogati nel documento allegato all'inventario e denominato "veicoli" il cui valore di stima ammonta ad Euro 14.700. Tenuto conto dell'obsolescenza subita dai suddetti cespiti nel corso degli ultimi mesi, il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 13.230.

Magazzino componenti e ricambi:

Il Geom. Paciarotti ha stimato il valore delle giacenze di magazzino,

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

comprendivo di prodotti accessori e per la piccola manutenzione, in complessivi Euro 12.240. Di tali beni non è garantita la sicura utilizzabilità nel processo produttivo in quanto il decorrere del tempo e le modalità di conservazione ne potrebbero aver modificato le caratteristiche intrinseche. Per quanto sopra il valore assunto ai fini della presente relazione di stima è pari ad Euro 11.016.

= = =

Riassumendo quanto precedentemente esposto, e rimandando all'inventario fallimentare (allegato 1) per un'elencazione analitica, il valore complessivo dei beni mobili risulta il seguente:

attrezzatura varia e minuta: Euro 21.914,00

attrezzature e macchinari: Euro 208.706,00

mobili e macchine d'ufficio: Euro 1.400,00

automezzi: Euro 13.230,00

magazzino componenti e ricambi: Euro 11.016,00

TOTALE Euro 256.266,00

4.2.2 I BENI IMMOBILI

L'unica immobilizzazione detenuta dalla società è il fabbricato industriale sito a Numana (AN) in Via Lauretana snc – Zona Ind.le CIAN. L'immobile, di proprietà esclusiva, ha una superficie in pianta di 4.700 mq. ed è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Numana (AN) al Foglio 9, Particella 67, Categoria D/8, Rendita Euro 15.782,00. E' altresì presente un'area scoperta pavimentata di 6.014 mq..

Al fine di determinare il valore effettivo di tale immobile, si è proceduto applicando un "metodo sintetico" ed un "metodo analitico".

Nell'applicazione del "metodo sintetico" il valore del Fabbricato è stato

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, mentre nell'applicazione del "metodo analitico" il valore del Fabbricato è stato determinato sulla base di un'apposita stima peritale.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO CON "METODO ANALITICO"

Il "metodo analitico" prevede che il valore del Fabbricato sia determinato sulla base di una Relazione Tecnico Estimativa. A tal fine è stato nominato quale perito il Geom. Maurizio Paciarotti, con studio a Jesi, in Via Jugoslavia n. 13/bis. Il tecnico incaricato, anche a seguito del sopralluogo effettuato, nella sua Relazione del 18.09.2017 (allegato 2) ha attribuito al Fabbricato oggetto di stima, *"nello stato di fatto dell'immobile in cui si trova al momento, nella sua destinazione d'uso, considerandolo nella sua interezza, nelle sue dotazioni e nelle condizioni di manutenzione attuali"*, un valore di Euro 2.440.000,00.

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO CON "METODO SINTETICO"

Il metodo sintetico prevede la valutazione del Fabbricato sulla base dei valori individuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Tale Osservatorio, gestito dall'Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 64, co 3, del DLgs 30 luglio 1999 n. 300, fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari così da fornire validi elementi informativi nel campo dei processi estimativi.

I valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) riferiti al secondo semestre dell'anno 2016, che possono essere considerati attendibili ancora oggi data la relativa stabilità del mercato immobiliare, per la zona in cui è situato il Fabbricato oggetto di valutazione evidenziano quanto segue:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		min	max	
Capannoni tipici	NORMALE	355	530	L

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

Il fabbricato, come indicato dal Geom. Paciarotti nella propria relazione, "è ben tenuto ed è in condizioni buone, sia all'interno che all'esterno" per cui nella valutazione sintetica potrebbe applicarsi un valore medio tra quelli indicati dall'OMI; purtuttavia, a titolo prudenziale, si è ritenuto di adottare il valore di mercato minimo, maggiorato di un 10% per tenere in giusto conto il buono stato conservativo dell'intera struttura.

Considerando che la superficie totale coperta, come rilevata dal Geom. Paciarotti, è pari a 5.702 mq, applicando i valori come sopra determinati alle suddette superfici avremo la seguente valutazione sintetica:

Capannone	mq. totali	5.702 x (355,00 x 1,1) =	2.226.631,00
Area scoperta	mq. totali	6.014 x 50,00 =	300.700,00
VALORE TOTALE			2.527.331,00

= = =

In ultima analisi il valore del Fabbricato sito a Numana (AN), in Via Lauretana snc, riferito alla data odierna, presenta un ventaglio di valori che sono di seguito riepilogati:

- Valore con "metodo sintetico" € 2.527.331,00
- Valore con "metodo analitico" € 2.440.000,00

per cui il sottoscritto perito ritiene di poter fare propria la stima del Geom. Paciarotti e di attribuire al suddetto immobile, ai fini della presente relazione di stima, un valore pari ad Euro **2.440.000,00**.

4.2.3 LE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

I beni immateriali sono costituiti dall'avviamento e in genere da tutto quanto riguarda il patrimonio tecnico ed organizzativo, tra cui software, spese



d'impianto, know-how, ecc..



Contabilmente risultano al 31.12.2015 immobilizzazioni immateriali per euro 18.042,14 (al netto delle quote d'ammortamento annuali contabilizzate direttamente "in conto"). Tali poste ("Oneri per contrazione debiti finanziari" e "Altri costi pluriennali") non assumono alcun valore economico, né nell'ipotesi di continuazione dell'esercizio dell'azienda né in ipotesi di cessione frazionata dei singoli beni.



Altre voci sono già state incluse, se presenti, nella valutazione dei beni mobili ed immobili ai quali si riferiscono (ad es. software e spese di manutenzione) e pertanto non sono oggetto di autonoma valutazione. Così come non può essere autonomamente valutato il know-how generico dell'azienda: non essendoci alcun "capitale umano" incorporato nell'azienda in esame (tutti i dipendenti sono stati licenziati), nessun valore può essere attribuito a titolo di know-how.



Ed allora l'unica voce che potrà essere oggetto di una qualche valutazione sarà quella dell'avviamento.



In termini generali l'avviamento dovrebbe essere costituito e rappresentato dalla capacità di una data organizzazione produttiva di produrre extra-redatti rispetto alla normale remunerazione del capitale investito.



Per la sua valutazione occorrerebbe quindi misurare questa capacità determinando in concreto gli extra-redatti. E' però evidente che per far ciò, occorre essere in grado di disporre di dati programmati, o quanto meno prospettici, relativi ai conti economici dell'impresa. Nel caso esaminato, l'assenza di un *business plan* non consente la determinazione del suo valore complessivo analizzando i redditi futuri.



Pertanto l'unica valutazione che potrà essere affrontata sarà quella sulla congruità dell'avviamento, determinato quale differenza tra il valore



Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



economico ed il valore patrimoniale dell'azienda.

Nel caso in esame il valore economico determinato con il metodo reddituale ammonta ad Euro 2.720.000 mentre il valore patrimoniale dell'azienda, corrispondente al valore stimato dei beni materiali di proprietà, è pari ad Euro 2.696.266 (arrotondato ad Euro 2.695.000).

L'avviamento assume pertanto il valore di Euro 25.000 che si ritiene congruo per remunerare la possibilità di disporre di una capacità produttiva immediatamente attivabile.

5. IL CANONE DI AFFITTO D'AZIENDA

Per stimare il canone di locazione d'azienda si è fatto riferimento alle indicazioni fornite dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili nel documento pubblicato nel mese di marzo 2016 e dal titolo "La determinazione del canone congruo di locazione d'azienda nelle procedure concorsuali".

In tale documento si evidenzia che *"il corrispettivo da erogare al proprietario per l'utilizzazione del complesso dei beni necessari per l'esercizio dell'impresa deve essere quantificato come prodotto tra il valore dell'azienda e un appropriato tasso di rendimento."*

Pertanto, una volta determinato il valore del capitale economico dell'azienda, è possibile determinare il valore del congruo canone di affitto con l'applicazione della seguente formula:

$$C = i * W$$

dove:

C = congruo canone di affitto

W = valore economico dell'azienda

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

i = tasso di rendimento da applicare al valore economico

“Circa il saggio in questione, va evidenziato che esso andrebbe quantificato in relazione all’alea sopportata dal locatore che dipende da una pluralità di fattori quali il rischio operativo, il livello di solidità del conduttore, le garanzie prestate et al. Pertanto, la grandezza oggetto di analisi può attestarsi a un livello non lontano dal free risk rate (che può essere posto pari al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine, ad esempio decennali) nel caso che il rischio operativo sia contenuto e, soprattutto, il conduttore abbia una notevole solidità patrimoniale. (...) Al contrario, qualora il rischio operativo sia elevato e, soprattutto, il conduttore presenti alcune difficoltà da un punto di vista di solidità patrimoniale, aumenta in modo rilevante l’alea gravante sul locatore. In tale situazione (...) il tasso da utilizzare tende ad avvicinarsi al costo del capitale dell’azienda oggetto d’affitto.” Cosicché *“il canone di locazione è difficilmente determinabile in astratto senza considerare le caratteristiche del conduttore.”*

Nel caso di specie, per l’appunto, non si dispone di alcuna informazione circa le caratteristiche del potenziale locatario o le eventuali garanzie offerte, pertanto si ritiene di determinare il coefficiente “ i ” quale costo del capitale dell’azienda oggetto di affitto, calcolabile analizzando i bilanci delle ultime due annualità antecedenti al fallimento. In particolare, dati:

- i debiti finanziari al 31.12.2015 pari a Euro 1.235.010;
- i debiti finanziari al 31.12.2014 pari a Euro 1.539.882;
- gli oneri finanziari al 31.12.2015 pari a Euro 79.103;

e considerato che gli oneri finanziari (interessi passivi su mutui, interessi passivi di c/c e commissioni di affidamento) maturano sul debito medio -che si assume derivi dalla media aritmetica del debito iniziale (Euro 1.539.882) e di quello finale (Euro 1.235.010)- il costo medio del debito sarà dato dal quoziente tra oneri finanziari (Euro 79.103) e debito medio (Euro 1.387.446) e quindi sarà

Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti

pari al 5,70%.

L'anzidetto dato (5,70%) rappresenta un punto di riferimento fondamentale per determinare "i" ovvero il tasso che riflette il rischio di inadempimento della controparte nella formula prima riportata.

Per quanto sopra avremo che il congruo canone di affitto annuo sarà pari a:

Euro 2.720.000 x 5,70% = Euro 155.076

che si arrotonda, ai fini della presente stima, ad Euro 155.000.

Al ridursi del rischio di inadempimento del conduttore (per la sua solidità patrimoniale, per le garanzie prestate, ecc.) potrà ridursi anche il suddetto canone di locazione.

6. CONCLUSIONI

Per lo svolgimento dell'incarico, ovvero sia per la determinazione del valore attuale dell'azienda esercitata dalla società : ante fallimento, si è optato per l'applicazione del metodo "reddituale", secondo il quale il valore dell'azienda si fonda sulla sua capacità di generare un flusso reddituale riproducibile nel futuro, utilizzando quale metodo di controllo il metodo "patrimoniale complesso", secondo il quale il valore dell'azienda è costituito dalla sommatoria delle attività materiali ed immateriali che la costituiscono, opportunamente rettificata e valorizzata.

Il valore che ne risulta è superiore al valore teorico di cessione atomistica dei beni (quantificato in euro 2.695.000), a riprova che l'azienda, intesa come universalità di beni organizzati, rappresenta comunque un "asset" da valorizzare. Nonostante nell'ultimo periodo la società abbia conseguito risultati economici negativi, si ritiene infatti che, esdebitata, possa recuperare economicità.

Dott. Enrico Veroli
Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



Il **valore complessivo dell'azienda**, come precedentemente identificata, ammonta pertanto ad **Euro 2.720.000 (duemilionesettecentoventimila)**.

Nell'ipotesi di **affitto di azienda**, può essere considerato congruo un **canone annuo di Euro 155.000 (centocinquantacinquemila)**.

Il sottoscritto, ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti posti, compatibilmente con la documentazione esaminata, ringrazia per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Con osservanza.

Ancona, li 27.09.2017



Dott. Enrico Veroli



Dott. Enrico Veroli

Dottore Commercialista – Revisore Legale dei Conti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1

Tribunale di Ancona
Cancelleria Fallimentare

ASTE
GIUDIZIARIE®

**VERBALE DI INVENTARIO DEL
FALLIMENTO**

N. 15/2016 R.F.

L'anno duemilasedici (2016), il giorno cinque (05) del mese di Maggio, in Numana (AN), Via dell'Industria n. 12, alle ore 15,10, presso la sede legale della società fallita, sono iniziate le operazioni di inventariazione dei beni appresi all'attivo del Fallimento in epigrafe, ai sensi degli art. 87 bis comma 3.

Sono presenti, oltre al Curatore Avv. Michele Magnoni ed al sottoscritto Direttore Amministrativo, in funzione di Cancelliere, lo stimatore Geometra Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi (AN), Via Jugoslavia n. 13, il quale giura di adempiere bene e fedelmente all'incarico affidatogli al solo scopo di far conoscere la verità. Presente, inoltre, il Legale Rappresentante della società fallita, puntualmente avvisato circa l'odierno incontro.

A questo punto, i presenti procedono alla verifica della presenza dei beni di proprietà della società fallita ed all'inventario degli stessi come da separato allegato parte integrante e sostanziale del presente verbale di inventario.

Su accordo dei presenti il viene nominato custode dei beni inventariati e consapevole della responsabilità affidatagli accetta l'incarico, a titolo gratuito.

Verbale chiuso alle ore 19,25.

- 1 -



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Legale Rappresentante



Lo Stimatore

Geometra



Il Curatore



Il Diret



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il giorno dodici (12) Maggio duemilasedici (2016) alle ore 15,30 riprendono le operazioni di inventario, presso l'immobile sito in Numana (AN) Via dell'Industria n. 12.

Sono presenti, oltre al sottoscritto Direttore Amministrativo Dott.ssa [redacted], lo stimatore Geometra Maurizio Paciarotti, e il legale rappresentante della società fallita

L'Ufficio procede all'inventario dei beni con la descrizione, la catalogazione e la stima dei singoli beni, consistenti in macchinari ed attrezzature custoditi all'interno del capannone, il tutto come meglio indicato nell'allegato facente parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Le operazioni di inventario vengono rinviate al giorno Maggio del mese di quattorchesi (14) duemilasedici (2016) alle ore 9,00 presso l'immobile sito in Numana (AN), Via dell'Industria n. 12.

Verbale chiuso alle ore 19,15.

L.C.S.

Il Legale Rappresentante

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo Stimatore
Geometra Maurizio Paciarotti

Il Diret...

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-3-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il giorno *quattordici* - (14) del mese di Maggio duemilasedici (2016), alle ore *15,00* in Numana (AN) alla Via *dell'Industria* n. *12* riprendono le operazioni di inventario.

Sono presenti, oltre al sottoscritto Direttore Amministrativo Dott.ssa *lo* i in funzione di Cancelliere, il sig.

stimatore Geometra Maurizio Paciarotti.

Io procedo all'inventario dei beni mobili custoditi all'interno del locale magazzino, come da allegato parte integrante e sostanziale del presente verbale di inventario.

Le operazioni di inventario vengono rinviate al giorno tre (03) del mese di Giugno duemilasedici alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Numana (AN), Via *dell'Industria* - n. *12*, *avviato il 20 Maggio 2015*.

Verbale chiuso alle ore *18,55*.

Letto, confermato e sottoscritto.

Lo stimatore

Geometra Maurizio Paciarotti

Il Direttore Amministrativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il giorno venti (20) Maggio duemilasedici (2016) alle ore 15,30 riprendono le operazioni di inventario, presso l'immobile sito in Numana (AN) Via dell'Industria n. 12.

Sono presenti, oltre al sottoscritto Direttore Amministrativo lo stimatore Geometra Maurizio Paciarotti, e il legale rappresentante della società fallita

L'Ufficio procede all'inventario dei beni con la descrizione, la catalogazione e la stima dei singoli beni, consistenti in macchinari ed attrezzature custoditi all'interno del capannone, il tutto come meglio indicato nell'allegato facente parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Le operazioni di inventario vengono rinviate al giorno ~~tre~~ (03) del mese di ~~Giugno~~ Giugno duemilasedici (2016) alle ore 15,00, presso l'immobile sito in Numana (AN), Via dell'Industria n. 12.

Verbale chiuso alle ore 19,00.

L.C.S.

Il Legale Rappresentante

Lo Stimatore

Geometra Maurizio Paciarotti

Il Direttore Amministrativo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente il giorno tre (03) del mese di Giugno duemilasedici (2016), alle ore 15,00, in Numana (AN) alla Via *Alba Jurethica* n. 12 riprendono le operazioni di inventario per essere ultimate. Sono presenti, oltre al sottoscritto Direttore Amministrativo in funzione di Cancelliere, il sig. *[firma]* e lo stimatore Geometra Maurizio Paciarotti.

Io *[firma]* procedo all'inventario dei beni mobili custoditi all'interno del locale magazzino e delle materie prime, come da allegato parte integrante e sostanziale del presente verbale di inventario. Su accordo dei presenti il sig. *[firma]* viene nominato custode di tutti i beni mobili inventariati e consapevole della responsabilità affidatagli accetta l'incarico.

Terminate le operazioni io *[firma]* chiedo al sig. *[firma]* se sono presenti all'interno dell'immobile o in altro luogo altri beni di proprietà della società fallita oltre a quelli inventariati, ricordando che in caso di false od omesse dichiarazioni si renderanno applicabili le sanzioni ai sensi di legge, e ricevo risposta negativa.

Il presente verbale viene redatto in doppio originale, letto e sottoscritto dai presenti anche a margine degli altri fogli.

Si compone di *sei* (06) pagine scritte su di una sola facciata, della valutazione dei beni mobili e della dichiarazione ex art. 220 L.F.

Le operazioni si chiudono alle ore 18,40 con riserva di procedere a nuovi sopralluoghi ed ad ogni eventuale integrazione che si rendesse necessaria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Lo stimatore
Geometra Maurizio Paciarotti

Il Direttore Amministrativo
[firma]

ASTE
GIUDIZIARIE®
18/08/2016
Ancona, IL FUNZIONARIO CA
Simone

-6-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BARACCHE - ESTERNO

	Qua	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
BARACCA N. 1				
1	1	IPERFILTRO PER PRESSURIZZAZIONE ARIA CEFLA IMPIANTI - MATRICOLA 91050 - ANNO 1989 - CON FILTRI DI RICAMBIO	1.500,00	€ 1.500,00
2	3	POMPA PER VERNICIATURA	60,00	€ 180,00
3	1	PARTITA DI RICAMBI PER IMPIANTI DI VERNICIATURA - FILTRI - TUBI DI CATONE - SACCHETTI - GUARNIZIONE	50,00	€ 50,00
BARACCA N. 2				
4	1	PARTITA DI: CATALIZZATORE: N. 10 BARATTOLI DA VOL. 12,5 - N. 3 BARATTOLI DA VOL. 5	140,00	€ 140,00
	1	PARTITA DI VERNICE: N. 11 BARATTOLI DA KG 25 - N. 38 BARATTOLI DA KG 25 - N. 10 BARATTOLI DA KG 12,5	1.150,00	€ 1.150,00
BARACCA N. 3				
5	1	PARTITA DI SOLVENTI - VERNICI - COLORANTI - CATALIZZATORI: N. 23 BARATTOLI DA 4 LITRI - N. 24 BARATTOLI DA 10 LITRI - N. 135 BARATTOLI DA 25 LITRI - N. 280 BARATTOLI DA 1 LITRO - N. 14 BARTTOLI DA 12,5 LITRI	5.000,00	€ 5.000,00
BARACCA N. 4				
6	1	PARTITA DI N. 50 CIRCA CONTENIYORI INIZIATI DI VERNICE E COLORANTE	100,00	€ 100,00
7	2	BASCULA SARZANI	25,00	€ 50,00
8	1	CAPPA ASPIRANTE	40,00	€ 40,00
9	1	MISCELATORE/PISTOLA ARIA COMPRESSA	20,00	€ 20,00
10	1	BASCULA CON VISORE	60,00	€ 60,00
11	1	CARICABATTERIA RPM	15,00	€ 15,00
12	1	CARICABATTERIA NEW BOTRONIC	90,00	€ 90,00
13	1	CESTONE CARRELLABILE	60,00	€ 60,00
14	4	TANICA IN PLASTICA CON STRUTTURA IN METALLO DA 1 MC3 PER LIQUIDI	5,00	€ 20,00

BARACCHE - ESTERNO

	Qua	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
15	3	CISTERNA IN METALLO DA LITRI 1000 PER LIQUIDI	125,00	€ 375,00
16	5	VASCA IN ACCIAIO DI CONTENIMENTO	60,00	€ 300,00
BARACCA N. 5				
17	1	IDROPULTRICE A CALDO KARCHER	120,00	€ 120,00
18	1	GRUPPO AUTOCLAVE CON CISTERNA DA LITRI 2000 CON N. 2 POMPE	450,00	€ 450,00
19	1	CONTAINER SCARRABILE IN ACCIAIO DA 40 MC3 CIRCA	1.000,00	€ 1.000,00
BARACCA N. 6				
20	1	CALDAIA PER RISCALDAMENTO A TRUCIOLI DI SEGATURA AHENA CALDAIE	1.200,00	€ 1.200,00
BARACCA N. 7				
21	1	TRITURATORE PER LEGNO SANT'ANDREA	100,00	€ 100,00
22	1	PARTITA DI N. 25 MOTORI E MATERIALE ELETTRICO DI RISULTA - N. 2 RIDUTTORI	300,00	€ 300,00
ESTERNO				
23	1	SILOS DA 80 MC3 CON PIEDI PER DEPOSITO SEGATURA	1.000,00	€ 1.000,00
24	1	SOTTOSTAZIONE PER GRUPPO ASPIRAZIONE POLVERE DI LEGNO PER LINEE DI LEVIGATURA FIDA SRL - MATRICOLA CF027/00 - ANNO 2000	1.500,00	€ 1.500,00
BARACCO N. 8				
25	1	CALDAIA PER RISCALDAMENTO A TRUCIOLI DI SEGATURA AHENA - ANNO 1991 - CON GRUPPO DI AVVIAMENTO A GAS	500,00	€ 500,00
BARACCA N. 9				
26	5	POMPA PER CALDAIA	100,00	€ 500,00
26 bis	1	QUADRO ELETTRICO	150,00	€ 150,00
ESTERNO				

BARACCHE - ESTERNO

	Qua	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
27	1	SILOS PER STOCCAGGIO SEGATURA DA MC3 300 CIRCA	800,00	€ 800,00
BARACCA N. 10				
28	1	GRUPPO DI RAFFREDDAMENTO WORTHINGTON - S/N CAI787929 - MODELLO DW180 - ANNO 2014 - KW 3	400,00	€ 400,00
29	1	SERBATOIO ARIA COMPRESSA LT 2000		€ 0,00
30	1	COMPRESSORE WORTHINGTON - MATRICOLA WC0102395 - TIPO RLR4000AX2 - ANNO 2002	700,00	€ 700,00
31	1	COMPRESSORE CON INVERTER ATLAS COPCO - TIPO GA55	1.200,00	€ 1.200,00
32	1	CARRELLO ELEVATORE - PESSIME CONDIZIONI	S.V.	€ 0,00
33	1	COMPRESSORE CON INVERTER WORTHINGTON - TIPO RLR 100V7 - S/N WCF301120 - ANNO 2006	2.500,00	€ 2.500,00
ESTERNO				
34	1	CISTERNA GASOLIO CON VASCA DI CONTENIMENTO	600,00	€ 600,00
BARACCA N. 11				
35	1	DISTILLATORE PER SOLVENTI FORMECO - MATRICOLA 27118 - TIPO DD60AX - ANNO 2000	400,00	€ 400,00
36	1	TANICA IN PLASTICA CON STRUTTURA IN METALLO PER LIQUIDI	10,00	€ 10,00
37		PEDANA DI CONTENIMENTO CON GRIGLIA		
ESTERNO				
38	1	CASSON SCARRABILE CON COPERCHIO	1.000,00	€ 1.000,00
39	1	CONTAINER IN ACCIAIO COLORE AZZURRO- S/N USA/293-AB/00-04 - TIPO 1AA114GC40	2.500,00	€ 2.500,00
40	1	PARTITA DI CARTONI VARI FORMATI - 5 MC3 CIRCA	10,00	€ 10,00
41	1	PARTITA DI ANTINE SEMILAVORATE	30,00	€ 30,00
42	22	CESTELLO IN ACCIAIO	2,00	€ 44,00
43	1	CISTERNA IN METALLO LITRI 1000	150,00	€ 150,00

BARACCHE - ESTERNO

	Qua	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
44	1	TANICA IN PLASTICA CON STRUTTURA IN METALLO LITRI 1000	5,00	€ 5,00
45	1	SERBATOIO IN METALLO	50,00	€ 50,00
46	4	CONTENITORE IN ETERNIT	S.V.	€ 0,00
BARACCA N. 12				
47	1	PARTITA DI PC - MONITOR - CALCOLATRICI - CORNICE IN LEGNO - MATERIALE DA SMALTIRE	S.V.	0
BARACCA N. 13				
48	1	DISTILLATORE CIEMME - DUBBIA FUNZIONALITA'	300,00	€ 300,00
49	5	SEGA DA BANCO DUBBIA FUNZIONALITA'	20,00	€ 100,00
50	1	GRUPPO DI ASPIRAZIONE	60,00	€ 60,00
51	1	TAGLIERINA	20,00	€ 20,00
52	1	SEGA RADIALE - VECCHIO MODELLO	30,00	€ 30,00
53	1	CARTEGGIATRICE	20,00	€ 20,00
54	1	CIRCA 30 PANNELLO ONDULATO E LISCIO IN FIBRA DI CEMENTO ED AMIANTO	0,00	€ 0,00
55	2	PARATIA IN METALLO		€ 0,00
56	1	CARRELLO ELEVATORE PIMESPO	0,00	€ 0,00
57	9	CESTA IN PLASTICA CONTENENTE MATERIALE DA SMALTIRE	0,00	€ 0,00
58	1	PARTITA DI CARTONI - CARTA VETRATA - N. 3 SACCONI - MATERIALE DA SMALTIRE	0,00	€ 0,00
59	1	TRAMOGGIA E SEGA - VECCHIO MODELLO	10,00	€ 10,00
60	9	TANICA IN PLASTICA CON STRUTTURA IN METALLO LITRI 1000	5,00	€ 45,00
ESTERNO				
61	5	CARRELLI IN ACCIAIO	5,00	€ 25,00
BARACCA N. 14				
62	3	CESTONE CARRELLABILE IN ACCIAIO	50,00	€ 150,00
TETTOIA				

PAG. 4 DI PAG. 5



BARACCHE - ESTERNO

	Qua	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
63	1	SOTTOSTAZIONE PER ASPIRAZIONE POLVERE LINEA DI CARTEGGIATURA FIDA	600,00	€ 600,00
64	1	CARRELLO ELVATORE A GASOLIO BP	500,00	€ 500,00
65	4	CARICABATTERIE	100,00	€ 400,00
66	1	IMBALLATRICE VERTICALE PAGANI CON ESTENSIBILE PER BANCALI	350,00	€ 350,00
ESTERNO				
67	1	SOTTOSTAZIONE PER ASPIRAZIONE TRUCIOLI DI SEGATURA FIDA	600,00	€ 600,00
68	1	SILOS PER DEPOSITO ASPIRAZIONE TRUCIOLI FIDA - MC3 70	800,00	€ 800,00
BARACCA N. 15				
69	5	POMPA PER VERNICIATURA - DUBBIA FUNZIONALITA'	40,00	€ 200,00
70	14	ARMADIETTO SPOGLIATOIO IN METALLO AD 1 SPORTELLO	10,00	€ 140,00
71	5	MOTORE ELETTRICO - MISURE VARIE	20,00	€ 100,00
72	1	PARTITA COMPOSTA DA: CASSONE PIENO DI CENERE - 2 MC3 CIRCA DI NASTRONI DI CARTA ABRASIVA - MATERIALE DA SMALTIRE	0,00	€ 0,00
73	1	MOLA A 2 POSIZIONI	10,00	€ 10,00
TOTALE VALORE DI STIMA				€ 30.829,00




B

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
ZONA RECUPERO ANTE				
1	1	TRANSPALLET MANUALE 20 QL.	€ 60,00	€ 60,00
2	2	TAVOLI ASPIRANTI COLLEGATI ALL'IMPIANTO DI ASPIRAZIONE	€ 90,00	€ 180,00
ZONA DI VERNICIATURA E RECUPERO ANTINE				
3	1	CARRELLO PER CONTROLLO COLORE ANTINE	€ 120,00	€ 120,00
4	1	IMPIANTO DI VERNICIATURA CEFLA PER FONDO E FINITURA COMPLETO DI : SPAZZOLATRICE SORBINI MODELLO VS/34-ACA MATRICOLA MP380920305 - NASTRO TRASPORTATORE CEFLA MODELLO TN2340/RBT MATRICOLA 03026/1 ANNO 2003 - N. 2 NASTRO TRASPORTATORE ASPIRANTE - SPRUZZATRICE CEFLA MODELLO ECOSPRAYER TIPO ROC3 MATRICOLA 01058 3 ANNO 2000 - GRUPPO FILTRANTE PER DEPURAZIONE ACQUE	€ 7.500,00	€ 7.500,00
4 bis	1	VERNICE: N. 11 BARATTOLI DA KG 25 - N. 38 BARATTOLI DA KG 25 - N. 10 BARATTOLI DA KG 12,5	€ 120,00	€ 120,00
5	1	FORNO ESSICCAZIONE ANTE CEFLA COMPLETO DI RIPIANO ROTANTE MECCANIZZATO E RULLIERA	€ 4.000,00	€ 4.000,00
6	1	GRUPPO DI ASPIRAZIONE FIDA (CASSONE BLU)	€ 1.500,00	€ 1.500,00
7	1	BANCO DA LAVORO	€ 50,00	€ 50,00
8	7	CARRELLO IN METALLO CON PIANO IN LEGNO	€ 10,00	€ 70,00
ZONA CARTEGGIATURA				
9	14	CARRELLO IN METALLO CON PIANO IN LEGNO - MISURE VARIE	€ 10,00	€ 140,00
10	1	TRANSPLATTET MANUALE 20 QL.	€ 60,00	€ 60,00
11	2	CARRELLO/SOLLEVATORE IN METALLO	€ 50,00	€ 100,00
12	21	SCAFFALE PORTAPEZZI SOVRAPPONIBILE IN METALLO	€ 5,00	€ 105,00
13	1	MACCHINA SPAZZOLATRICE - FABBRICAZIONE ARTIGIANALE	€ 600,00	€ 600,00
14	1	NASTRO A TAMPONE (CARTEGGIATRICE) F.LLI BINI - TIPO L85-2000 - ANNO 2006	€ 250,00	€ 250,00
15	1	SCAFFALATURA IN METALLO - 7 RIPIANI - ML. 6	€ 120,00	€ 120,00

PAG. 1 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

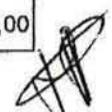
N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
16	1	NASTRO A TAMPONE (CARTEGGIATRICE) VECCHIO MODELLO	€ 150,00	€ 150,00
17	3	TAVOLO ASPIRANTE	€ 90,00	€ 270,00
18	4	LAMPADINE PER ISPEZIONE SUPERFICIE	€ 90,00	€ 360,00
19	1	CARTEGGIATRICE CON NASTRO VERTICALE COSTR. ARTIGIANALE	€ 0,00	€ 0,00
20	1	CARTEGGIATRICE CON NASTRO TRASPORTO	€ 500,00	€ 500,00
21	1	CARTEGGIATRICE VERTICALE CON CARTA	€ 200,00	€ 200,00
22	1	CARTEGGIATRICE A NASTRO VERTICALE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 250,00	€ 250,00
23	1	CARTEGGIATRICE TAGLIABUE	€ 250,00	€ 250,00
24	1	LINEA DI LEVIGATURA E SPAZZOLATURA COMPLETA DI RICAMBI, NASTRI E SPAZZOLE E COMPOSTA DA: LEVIGATRICE INFERIORE A 3 RULLI KOSTA MODELLO CCC 1350 SERIE K MATRICOLA A00802LC1 ANNO 2001 - LEVIGATRICE SUPERIORE A 2 RULLI E 1 TAMPONE - N. 2 NASTRO TRASPORTATORE M.L. 1,40 MODELLO 71 TIPO CCT1350 S/N 970430LC1 ANNO 1997 - SPAZZOLATRICE	€ 6.500,00	€ 6.500,00
FALEGNAMERIA				
25	1	TOUPIE SICAR - MODELLO SF1000	€ 300,00	€ 300,00
26	1	GRUPPO TRASPORTATORE GRIGIO	€ 200,00	€ 200,00
27	1	CARTEGGIATRICE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 300,00	€ 300,00
28	1	SEGA DOPPIA A 45" BREVETTI M.A. SPA - MODELLO JUNIOR 275 - MATRICOLA 73	€ 300,00	€ 300,00
29	2	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO INCAB	€ 750,00	€ 1.500,00
30	1	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO SMAG - TIPO PS 108 - S/N 6187-88	€ 500,00	€ 500,00
31	1	FORATRICE A 2 TESTE	€ 400,00	€ 400,00
32	1	FORATRICE BLESSE	€ 300,00	€ 300,00
33	1	FORATRICE	€ 300,00	€ 300,00
34	1	FORATRICE MARCA STEMAS - TIPO FAL - MATRICOLA 26 - ANNO 1995	€ 1.500,00	€ 1.500,00



PAG. 2 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
35	1	ARMADIETTO METALLICO A 2 SPORTELLI SCORREVOLI CONTENENTE PUNTE PER FORARE	€ 200,00	€ 200,00
36	2	CARRELLO PORTATTREZZI ROSSO	€ 15,00	€ 30,00
37	1	FRESATRICE KING	€ 50,00	€ 50,00
38	1	PARTITA COMPOSTA DI: MORSETTI VARIE MISURE	€ 50,00	€ 50,00
39	1	TOPIE SAC - MODELLO T145 - MATRICOLA AE1.03973 - ANNO 2000 - COMPLETO DI GRUPPO TRASPORTATORE ED ACCESSORI	€ 750,00	€ 750,00
40	3	TRANSPALLET MANUALE	€ 40,00	€ 120,00
41	1	CARRELLO/SOLLEVATORE MANUALE	€ 40,00	€ 40,00
42	1	TOPIE marca GRIGGIO - Tipo T2000	€ 300,00	€ 300,00
43	1	ARMADIETTO IN LEGNO CONTENENTE FRESE ED ACCESSORI DI RICAMBIO	€ 150,00	€ 150,00
44	1	GRUPPO TRASPORTATORE	€ 150,00	€ 150,00
45	1	TUPIE STETON - TIPO T33 - CON GRUPPO TRASPORTATORE	€ 450,00	€ 450,00
46	1	TUPIE SCM - n. 157/00 - MATRICOLA KF2000382 - CON GRUPPO TRASPORTATORE	€ 650,00	€ 650,00
47	1	FRESATRICE ORIGLIA CON trasformatore	€ 300,00	€ 300,00
48	1	ARMADIETTO IN METALLO A 2 SPORTELLI CONTENENTE FRESE, PUNTE E MATERIALE PER LA LAVORAZIONE	€ 200,00	€ 200,00
49	8	CARRELLO IN METALLO CON PIANO IN LEGNO - MISURE VARIE	€ 10,00	€ 80,00
50	1	SQUADRATRICE DOPPIA GABBIANI	€ 1.000,00	€ 1.000,00
51	1	SEGA CIRCOLARE LESIANI	€ 150,00	€ 150,00
52	1	REGGETTRICE ELETTRICA FROMM CAN CARRELLO	€ 120,00	€ 120,00
53	1	TUPIE SCM - TIPO T.120 - CON GRUPPO TRASPORTATORE	€ 600,00	€ 600,00
54	1	GRUPPO TRASPORTATORE	€ 150,00	€ 150,00
55	2	TAVOLO DA LAVORO IN METALLO	€ 30,00	€ 60,00
56	2	CESTONE CARRELLABILE IN METALLO	€ 50,00	€ 100,00



PAG. 3 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
57	1	SEGA PER TLEGNO A 45° ESSEPIGI - MODELLO 3000 - TIPO RAPID - MATRICOLA 95140 - ANNO 1995	€ 700,00	€ 700,00
58	1	TRANSPLATTET MANUALE 20 QL.	€ 40,00	€ 40,00
59	2	TAVOLO DA LAVORO IN ACCIAIO - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 40,00	€ 80,00
60	1	SEGA CIRCOLARE MANUALE STAYER	€ 60,00	€ 60,00
61	2	SEGA PER TAGLIO A 90° - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 200,00	€ 400,00
62	1	SEGA VERTICALE ELETTRICA MOVIMENTO MANUALE	€ 50,00	€ 50,00
63	1	SEGA VERTICALE ELETTRICA MAGH SPA - MODELLO TP350	€ 70,00	€ 70,00
64	1	SEGA VERTICALE ELETTRICA MAGH SPA - MODELLO TP300	€ 60,00	€ 60,00
65	1	SEGA DOPPIA LAMA INCLINAZIONE ORIENTABILE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 300,00	€ 300,00
66	1	TENONATRICE FRIULMAC - MODELLO IDRAMAT - MATRICOLA 2820 - ANNO 2000 - COMPLETA DI DI GRUPPO IDRAULICO (SERBATOIO - POMPA - RADIATORE PER RAFFREDDAMENTO)	€ 3.500,00	€ 3.500,00
67	2	ARMADIETTO IN METTALLO CONTENENTE ACCESSORI E RICAMBI	€ 400,00	€ 800,00
68	1	SAGOMATRICE S.V. SERVICE - TIPO MONOLATO - MATRICOLA 700004 - ANNO 2007 - COMPLETA DI CABINA INSONORIZZANTE	€ 2.500,00	€ 2.500,00
69	1	TRONCATRICE - MODELLO 06 - MATRICOLA 617	€ 100,00	€ 100,00
70	1	PARTITA COMPOSTA DI: CALIBRO M.L. 3,50 - CALIBRO M.L. 2,00 - CALIBRO M.L. 0,55	€ 300,00	€ 300,00
71	1	LEVIGATRICE DGL 150 CON ARMADIETTO CONTENENTE ACCESSORI	€ 300,00	€ 300,00
72	1	LINEA DI SQUADRATURA E LEVIGATURA COMPOSTA DA: SQUADRATRICE GABBIANI TIPO SQI MATRICOLA 9801041 ANNO 2001 - LEVIGATRICE DOPPIA PER BORDI DE STEFANI TIPO MVT2/2100 MATRICOLA DCS21/38 ANNO 2000 - GIRAPEZZI CELASCHI TIPO TR MODELLO 001 MATRICOLA 200042/6054 ANNO 2002 - SQUADRATRICE CELASCHI TIPO CL MODELLO M MATRICOLA 20042 ANNO 2002	€ 6.000,00	€ 6.000,00


 PAG. 4 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
73	8	LEVIGATRICE MANUALE	€ 10,00	€ 80,00
74	2	MACCHINA PER STAMPIGLIATURA - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 100,00	€ 200,00
75	3	CARICABATTERIA - POTENZA VARIA	€ 60,00	€ 180,00
76	1	STRETTOIO PER PORTE STEMAS	€ 250,00	€ 250,00
77	1	STRETTOIO PER ANTINE A 4 LATI	€ 700,00	€ 700,00
78	1	TAVOLO DA LAVORO M.L. 3,00 X 1,50	€ 40,00	€ 40,00
79	1	STRETTOIO PER ANTINE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 50,00	€ 50,00
80	1	DOSATORE PER COLLA AEB SRL	€ 40,00	€ 40,00
81	5	CARRELLI CON ACCESSORI	€ 10,00	€ 50,00
82	1	SCORNICIATRICE WEINIG COMPLETA DI CARICATORE, SCARICATORE ED ACCESSORI - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 1.200,00	€ 1.200,00
83	1	COMPRESSORE INGERSOLL - TIPO EURO 10	€ 50,00	€ 50,00
84	1	SCORNICIATRICE SCM - TIPO SIPERSET 23 - COMPLETA DI CARICATORE BEN-200 MAHROS	€ 2.500,00	€ 2.500,00
85	1	SCORNICIATRICE SCM - TIPO TOPSET XL COMPLETA DI ACCESSORI	€ 2.200,00	€ 2.200,00
86	1	SCARICATORE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 400,00	€ 400,00
87	1	AFFILAUTENSILI CIPSY	€ 50,00	€ 50,00
88	1	IGROMETRO AB	€ 30,00	€ 30,00
89	1	SEGA CIRCOLARE STAYER	€ 40,00	€ 40,00
90	2	CESTONE CARRELLABILE IN ACCIAIO	€ 50,00	€ 100,00
91	13	CARRELLO IN METALLO CON PIANO IN LEGNO - MISURE VARIE	€ 10,00	€ 130,00
92	2	SEGA CIRCOLARE SALVARANI - TIPO FC350RSUPER	€ 70,00	€ 140,00
93	1	CARRELLO ELEVATORE STILL - TIPO FM14 - MATRICOLA 1855 O 54888 - CARICO 1400 KG - ANNO 1999 - CONDIZIONI MEDIOCRI	€ 750,00	€ 750,00
94	1	TRANSPALLET MANUALE 20 QL.	€ 40,00	€ 40,00
95	1	CARRELLO ELEVATORE STILL - TIPO R50-12 - FORCHE IDRAULICHE - 3 RUOTE	€ 1.500,00	€ 1.500,00



PAG. 5 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
96	1	SEGA A NASTRO	€ 150,00	€ 150,00
97	1	PRESSORE STETON	€ 60,00	€ 60,00
98	1	SQUADRATRICE SCM - TIPO SI16W - MATRICOLA AB.78599	€ 750,00	€ 750,00
99	1	SEGA A NASTRO CENTAURO - TIPO 600ST - MATRICOLA 000375	€ 150,00	€ 150,00
100	1	PIALLA A SPESSORE SICA - TIPO S.500	€ 125,00	€ 125,00
101	1	PIALLA A FILO SICAR	€ 150,00	€ 150,00
102	1	PARTITA DI SCAFFALATURA METALLICA PESANTE: M.L. 4,80 X 1 H 3 - M.L. 6,66 X 1 H 4 - M.L. 2,20 X 1 H 4,50	€ 520,00	€ 520,00
OFFICINA				
103	1	TRAPANO A COLONNA - MODELLO 816EC - ANNO 1986 - CON BASAMENTO	€ 80,00	€ 80,00
104	1	CARRELLO PORTAUTENSILI CON MINUTERIA E N. 2 CASSETTE	€ 20,00	€ 20,00
105	1	SALDATRICE - VECCHIO MODELLO	€ 100,00	€ 100,00
106	1	TAVOLO DA LAVORO CON 2 CASSETTI E MORSA	€ 60,00	€ 60,00
107	1	TRONCATRICE PER METALLO CAMA	€ 120,00	€ 120,00
108	1	MOLA ELETTRICA A 2 POSIZIONI	€ 30,00	€ 30,00
109	1	PARTITA COMPOSTA DI: N. 3 TRAPANO PTENZA VARIE - N. 1 FILIERA - N. 2 POMPA PER GRASSO - PICCOLI UTENSILI	€ 150,00	€ 150,00
SOPPALCO				
110	1	PARTITA COMPOSTA DI: PISTONI PNEUMATICI NUOVI ED USATI - CINGHIE PER OLIO - RIDUTTORI - RULLI PER RICAMBI - VITERIA - POMPA - PICCOLA MINUTERIA PER MANUTENZIONE - BARRE FILETTATE	€ 150,00	€ 150,00
FALEGNAMERIA				
111	1	SEGA MANUALE SALVARANI - TIPO FC300RSUPER	€ 60,00	€ 60,00
112	1	SEGA CIRCOLARE SALVARANI - TIPO FC350RSUPER	€ 70,00	€ 70,00
113	1	SUPPORTO CARRELLATO - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 90,00	€ 90,00
114	2	ARMADIETTO SPOGLIATOIO IN METALLO 1 ANTA	€ 5,00	€ 10,00

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
115	14	CARRELLO IN METALLO CON PIANO IN LEGNO - MISURE VARIE	€ 10,00	€ 140,00
116	1	SEGA MULTILAME CML - MODELLO J350 - MATRICOLA 61299 - ANNO 1999	€ 800,00	€ 800,00
117	1	TRONCATRICE CON PIANO DI LAVORO	€ 175,00	€ 175,00
118	1	CESTONE SCARRELLABILE IN METALLO	€ 50,00	€ 50,00
119	1	SCORNICIATRICE ITALPRESSE - MODELLO LEADRMAC COMPOCT 723	€ 4.500,00	€ 4.500,00
120	1	CARICATORE / TRONCATORE FRIULMAC - MODELLO DUALFED - MATRICOLA 3948A - ANNO 2007	€ 1.000,00	€ 1.000,00
121	1	CARRELLO IN METALLO CON UTENSILI VARI	€ 60,00	€ 60,00
122	1	MOTOSEGA STILL - TIPO 085	€ 40,00	€ 40,00
123	1	MOTOSEGA PRIVA DI LAMA	€ 10,00	€ 10,00
124	1	IGROMETRO BOLLMANN	€ 50,00	€ 50,00
125	1	SCARICATORE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 150,00	€ 150,00
126	1	SEGA PER TAGLIO A 90° CON PIANO DI APPOGGIO E SCORRIMENTO - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 250,00	€ 250,00
ZONA CALIBRATURA				
127	1	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO LGM - TIPO XS1016 - MATRICOLA 47185 - PORTATA 1000 KG - ANNO 2007	€ 500,00	€ 500,00
128	1	LINEA DI CALIBRATURA SCM GROUP - MODELLO UNISANDK1 - S/N SA/004922 - ANNO 2003	€ 4.500,00	€ 4.500,00
129	3	TRANSPALLET MANUALE 20 QL.	€ 40,00	€ 120,00
130	9	SCAFFALE PER APPOGGIO PEZZI	€ 5,00	€ 45,00
131	1	CARRELLO IN METALLO	€ 10,00	€ 10,00
132	1	PANTOGRAFO NVANDI - MODELLO NC-1616PT - MATRICOLA 91-88054 - ANNO 1999	€ 4.000,00	€ 4.000,00
133	1	ARMADIETTO IN METALLO A 2 SPORTELLI CONTENENTE FRESE PER PANTOGRAFO	€ 250,00	€ 250,00
134	1	PANFOGRAGO SHODA-FANUC	€ 3.000,00	€ 3.000,00
135	1	SCAFFALATURA IN METALLO LEGGERO M.L. 3	€ 10,00	€ 10,00
136	1	PANTOGRAFO MANUALE	€ 120,00	€ 120,00
137	1	SEGA RADIALE SCM - TIPO SI-12	€ 150,00	€ 150,00

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
138	1	PANTOGRAFO COSMEG	€ 150,00	€ 150,00
139	1	FRESATRICE COMPLETA DI BANCO - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 200,00	€ 200,00
ZONA LEVIGATURA				
140	9	SCAFFALE PER APPOGGIO PEZZI	€ 5,00	€ 45,00
141	1	SPAZZOLATRICE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 40,00	€ 40,00
142	1	LINEA DI CARTEGGIATURA PER ANTINE VERNICIATE COMPOSTA DA: N. 2 CARTEGGIATRICE - RULLIERA MANUALE - RULLIERA MECCANIZZATA	€ 4.500,00	€ 4.500,00
143	2	LEVIGATRICE MANUALE PICCOLA	€ 5,00	€ 10,00
144	3	LEVIGATRICE ELETTRICA GRANDE	€ 5,00	€ 15,00
145	1	SPAZZOLATRICE ELETTRICA - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 90,00	€ 90,00
146	1	TAVOLO ASPIRANTE FIDA	€ 150,00	€ 150,00
147	1	STAMPIGLIATRICE MANUALE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 30,00	€ 30,00
148	1	SPAZZOLATRICE VIETMAC	€ 1.500,00	€ 1.500,00
149	1	CARRELLO ESTENSIBILE	€ 10,00	€ 10,00
150	1	TAVOLO ASPIRANTE	€ 60,00	€ 60,00
151	1	TRANSPALLET MANUALE	€ 40,00	€ 40,00
152	1	FRESA CON BANCO E QUADRO ELETTRICO - COSTRUZIONE ARTIGIANALE	€ 120,00	€ 120,00
153	1	SPAZZOLATRICE CON 3 SPAZZOLE - COSTRUZIONE ARTIGIANALE E VECCHIO MODELLO	€ 500,00	€ 500,00
154	1	LEVIGATRICE (SPAGLIETTATRICE) MAKOR A 6 NASTRI, 6 MOLE, QUADRO DI DOMANDO ED ACCESSORI	€ 4.000,00	€ 4.000,00
		ZONA VERNICIATURA		€ 0,00
155	1	CARRELLO ELEVATORE STILL - TIPO R20-17	€ 1.700,00	€ 1.700,00
156	1	CESTONE CARRELLABILE IN ACCIAIO	€ 50,00	€ 50,00
157	23	CARRELLO	€ 10,00	€ 230,00
158	6	TRANSPALLET MANUALE 20 QL.	€ 40,00	€ 240,00
159	1	SPAZZAPAVIMENTI KARCHER - TIPO 750	€ 120,00	€ 120,00

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
160	1	ASPIRAPOLVERE DELFIN - TIPO D/M3 AIR	€ 20,00	€ 20,00
161	10	POMPA PER VERNICIATURA	€ 50,00	€ 500,00
162	1	IMPIANTO DI VERNICIATURA A BILANCELLE CON BRACCIO OSCILLANTE E COMPIUTERIZZATO MAURI	€ 3.000,00	€ 3.000,00
163	1	BILANCIA DIGITALE	€ 5,00	€ 5,00
164	1	PARTITA COMPOSTA DI: SCAFFALE CONTENENTE CONCENTRATI DI COLORE E VERNICI	€ 20,00	€ 20,00
165	1	LINEA PER TINTEGGIATURA COMPOSTA DA : PIANO DI CARICO SORBINI CON SPAZZOLE - GIOSTRA	€ 7.500,00	€ 7.500,00
166	2	CABINA PRESSURIZZATA CEFLA DI CUI 1 A SECCO E 1 A VELO D'ACQUA	€ 1.000,00	€ 2.000,00
167	1	IMBALLATRICE CON FILM ESTENSIBILE ROBOPAC	€ 300,00	€ 300,00
168	2	TRANSPALLET MANUALE 10QL	€ 40,00	€ 80,00
169	1	CABINA DI VERNICIATURA FIDA	€ 100,00	€ 100,00
170	1	CESTONE IN ACCIAIO	€ 50,00	€ 50,00
171	1	SCHIACCIABARATTOLI COMAP	€ 90,00	€ 90,00
172	1	IMPIANTO DI VERNICIATURA A BILANCELLE CON BRACCIO OSCILLANTE E COMPIUTERIZZATO MAURI COMPLETO DI N. 14 CARRELLI	€ 3.000,00	€ 3.000,00
173	1	CARRELLO PORTAROTOLI	€ 10,00	€ 10,00
174	1	CABINA DI VERNICIATURA PACINI	€ 120,00	€ 120,00
174 bis	1	IMBALLATRICE CON FILM PLASTICO OMMA - TIPO PROJ1400SUP-INF - MATRICOLA 8095 - ANNO 2005	€ 150,00	€ 150,00
175	1	RULLIERA	€ 20,00	€ 20,00
176	1	CARRELLO ELEVATORE ELETTRICO LINDE - TIPO L10	€ 700,00	€ 700,00
177	1	STAFFA PORTAROTOLI	€ 15,00	€ 15,00
178	1	TRANSPALLET MANUALE LGM CON BILANCIA RAVAS	€ 400,00	€ 400,00
179	1	SCALA ALLUMINIO A 2 SEZIONI E 10 GRADINI	€ 15,00	€ 15,00
180	1	SCAFFALATURA PESANTE - M.L. 5,10 X 1,00 H 1,95	€ 125,00	€ 125,00
181	1	SCAFFALATURA MEDIA M.L. 2,10 X 1,00 H 2,45	€ 30,00	€ 30,00

PAG. 9 DI PAG. 10

ATTREZZATURE E MACCHINARI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO	IMPORTO
182	1	CARRELLO ELEVATORE YALE	€ 500,00	€ 500,00
183	1	REGGETTATRICE ELETTRICA FROMM CON CARRELLO	€ 50,00	€ 50,00
184	1	ARMADIO IN METALLO A 2 ANTE SCORREVOLI	€ 15,00	€ 15,00
185	4	TRANSPALLET MANUALE	€ 40,00	€ 160,00
186	1	PARTITA COMPOSTA DI: ESTINTORI: N. 4 CARRELLATO DA 50 KG - N. 1 CARRELLATO DA 30 KG - N. 4 A POLVERE DA 6 KG - N. 10 A POLVERE DA 9 KG - N. 1 CO2 DA 5 KG	€ 0,00	€ 0,00
ZONA MAGAZZINO				
187	1	SCAFFALATURA PESANTE - M.L. (8,50 X 1,00 H 3,50) X 2 - M.L. (8,50 X 1,00 H 2,90) X 2	€ 510,00	€ 510,00
188	1	IMPIANTO CENTRALIZZATO DI ASPIRAZIONE TRUCIOLO E SEGATURA COMPLETO DEI GRUPPI ASPIRANTI, TUBAZIONI, RACCORDI ECC.	€ 2.000,00	€ 2.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA				€ 232.165,00




UFFICI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE	Importo
UFFICIO - MAGAZZINO				
1	1	SEDUTA DATTILO		
			3,00	€ 3,00
2	1	PC CDC - MONITOR 15" - TASTIERA - MOUSE		
			30,00	€ 30,00
3	1	GRUPPO DI CONTINUTA' APC		
			15,00	€ 15,00
4	1	STAMPANTE RICOH - TIPO AFICIO SP300DM		
			40,00	€ 40,00
5	1	CALCOLATRICE DA TAVOLO OLIVETTI - TIPO LOGOS 694		
			5,00	€ 5,00
6	1	STAMPA ETICHETTE AVERY DENISSON - TIPO AP3.4		
			60,00	€ 60,00
UFFICIO - PRIMO PIANO				
7	4	SCRIVANIA IN MELAMINICO BIANCO		
			10,00	€ 40,00
8	4	CASSETTIERA SU RUOTE IN MELAMINICO BIANCO		
			10,00	€ 40,00
9	3	POSTAZIONE PC IN MELAMINICO BIANCO		
			5,00	€ 15,00
10	2	SEDUTA DATTILO SU RUOTE		
			s.v.	
11	3	POLTRONCINA CON BRACCIOLI SU RUOTE		
			3,00	€ 0,00
12	2	ARMADIO MEDIO A 4 SPORTELLI IN MELAMINICO BIANCO		
			20,00	€ 40,00
13	4	CLASSIFICATORE A 2 CASSETTI IN MELMINICO BIANCO		
			5,00	€ 20,00
14	1	ARMADIO COMPOSTAO DA 3 MODULI, 7 SPORTELLI E VANIA GIORNO		
			40,00	€ 40,00
15	2	SEDUTA		
			s.v.	€ 0,00
16	1	MONITOR LG - TASTIERA - MOUSE		
			20,00	€ 20,00
17	2	GRUPPO DI CONTINUITA' KRAUN CS		
			20,00	€ 40,00
18	3	CALCOLATRICE DA TAVOLO OLIVETTI - TIPO LOGOS 694		
			8,00	€ 24,00
19	3	TELEFONO DA TAVOLO		
			3,00	€ 9,00
20	1	PC VENTO - MONITOR - TASTIERA - MOUSE		
			30,00	€ 30,00
21	1	PC CDC - MONITOR A5" - TASTIERA - MOUSE		
			30,00	€ 30,00
22	2	GRUPPO DI CONTINUITA' APC		
			15,00	€ 30,00
23	1	PC NXT - MONITOR 15" - TASTIERA - MOUSE		
			30,00	€ 30,00
24	1	GRUPPO DI CONTINUITAI INOVATEC		
			20,00	€ 20,00
25	1	PC HP - MONITOR VECCHIO MODELLO - TASTIERA - MOUSE		
			20,00	€ 20,00

PAG. 1 DI PAG. 3

UFFICI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE	Importo
26	1	ROUTER D-LINK	5,00	€ 5,00
27	1	CARRELLINO IN LEGNO	5,00	€ 5,00
28	1	TRITADOCUMENTI KOBRA - MODELLO 385C2	25,00	€ 25,00
29	1	SCRIVANIA DATTILO IN MELAMINICO BIANCO	5,00	€ 5,00
30	1	CASSETTIERA 4 cassette	10,00	€ 10,00
31	1	AMPLIFICATORE	10,00	€ 10,00
32	1	FOTOCOPIATRICE KONICA MINOLTA - TIPO BIZNUB222	200,00	€ 200,00
33	1	FAX BROTHER FAX 2820	20,00	€ 20,00
34	1	FOTOCOPIATRICE DEVELOP CON SOTTOSTANTE MOBILETTO - NON FUNZIONANTE	10,00	€ 10,00
35	1	SCRIVANIA IN MELAMINICO BIANCO	10,00	€ 10,00
36	1	SCAFFALATURA LEGGERA M.L. 6 X 2,50	20,00	€ 20,00
37	2	SCRIVANIA ANGOLARE MELAMINICO BEIGE	15,00	€ 30,00
38	1	LIBRERIA A 4 ANTE - 2 IN LEGNO E 2 IN VETRO	10,00	€ 10,00
39	1	PC ASSEMBLATO - MONITOR 15" - TASTIERA - MOUSE	10,00	€ 10,00
40	3	CALCOLATRICE DA TAVOLO OLIVETTI -	5,00	€ 15,00
41	1	TELEFONO DA TAVOLO	3,00	€ 3,00
42	1	STAMPANTE SAMSUNG	20,00	€ 20,00
43	1	PC NXT - MONITOR 15" - TASTIERA - MOUSE	30,00	€ 30,00
44	1	GRUPPO DI CONTINUITA' APC	15,00	€ 15,00
45	2	SCRIVANIA	15,00	€ 30,00
46	1	CASSETTIERA	15,00	€ 15,00
47	1	SCHEDARIO A 2 CASSETTI	15,00	€ 15,00
48	1	LIBRERIA A 2 SPORTELLI	10,00	€ 10,00
49	1	PC NXT - MONITOR ACER - TASTIERA - MOUSE	20,00	€ 20,00
50	1	TELEFONO DA TAVOLO	3,00	€ 3,00
51	1	CALCOLATRICE OLIVETTI	10,00	€ 10,00
52	1	SCANNER EPSON 1250	10,00	€ 10,00

PAG. 2 DI PAG. 3

UFFICI

N.	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE	Importo
53	1	SCRIVANIA IN LEGNO	5,00	€ 5,00
54	3	DESKIA IN LEGNO	10,00	€ 30,00
55	1	CLASSIFICATORE A 4 CASSETTI IN MELMINICO BIANCO	10,00	€ 10,00
56	2	CASSETTIERA	10,00	€ 20,00
57	1	STAMPANTE HP - TIPO DESKJET 5940	10,00	€ 10,00
58	1	PC NXT - MONITOR 15" - TASTIERA - MOUSE	20,00	€ 20,00
59	1	CALCOLATRICE ILOVETTI	10,00	€ 10,00
60	1	TELEFONO DA TAVOLO	3,00	€ 3,00
61	2	MOBILE MEDIO A 4 SPORTELLI	10,00	€ 20,00
62	6	SEDUTA IN TESSUTO VERDE	10,00	€ 60,00
63	2	TAVOLO IN LEGNO	30,00	€ 60,00
		UFFICIO FABBRICA		
64	4	SCRIVANIA	10,00	€ 40,00
65	3	CASSETTIERA	5,00	€ 15,00
66	3	GRUPPO DI CONTINUITA'	15,00	€ 45,00
67	3	MOBILETTO	10,00	€ 30,00
68	1	CLASSIFICATORE A 4 CASSETTI IN MELMINICO BIANCO	10,00	€ 10,00
69	1	STAMPANTE OLIVETTI - NON FUNZIONANTE	0,00	€ 0,00
70	1	STAMPANTE MULTIFUNZIONE CPF 7420 - NON FUNZIONANTE	0,00	€ 0,00
71	1	MACHIAN MARCATEMPO PRINTAC (VICINO BAGNI)	s.v.	€ 0,00
		TOTALE VALORE DI STIMA		€ 1.555,00




VEICOLI

	DESCRIZIONE	VALORE
1	AUTOVETTURA AUDI - TIPO AUDI A3 - TARGATA TELAIO N. - KM PERCORSI 250.000 CIRCA PRIVA DI BATTERIA - ANNO DI 1° IMMATRICOLAZIONE 2006 - VARI DANNI DI CARROZZERIA	€ 700,00
2	FIAT AUTO SPA - TIPO FIAT DOBLO' MULTIJET 1900 - TARGATO - TELAI0 I - KM PERCORSI 74.000 CIRCA - ANNO DI 1° IMMATRICOLAZIONE 2007 - VARI DANNI DI CARROZZERIA	€ 3.500,00
3	AUTOCARRO IVECO - TIPO TURBO DAILY 35-10 - TARGATO AN - TELAI0 N. - KM 270.000 CIRCA - BATTERIA SCARICA - ANNO DI 1° IMMATRICOLAZIONE 1991 - CENTINATO - PESSIME CONDIZIONI	€ 0,00
4	AUTOCARRO IVECO - TIPO TURBO 145-17 - TARGATO - TELAI0 N. - KM 716.550 CIRCA - ANNO DI 1° IMMATRICOLAZIONE 1997 - CENTINATO	€ 500,00
5	AUTOCARRO IDAF TRUCKS - TIPO 75 CF - TARGATO TELAIO N. - KM 420.676 CIRCA - ANNO DI 1° IMMATRICOLAZIONE 1999 - FURGONATO	€ 10.000,00
TOTALE VALORE DI STIMA		€ 14.700,00

**MAGAZZINO MATERIE PRIME E
SEMILAVORATI**

	Q.tà	DESCRIZIONE	VALORE
		MATERIE PRIME	
1	PARTITA MC 44	ELEMENTI MISURE VARIE IN CILIEGIO - FRASSINO - PIOPPO - ACACIA - CASTAGNO - ONTANO - TIGLIO - ROVERE. PANNELLI E PROFILI MISURE VARIE IN FRASSINO - PIOPPO - CASTAGNO - TIGLIO - NOCE - CILIEGIO - BETULLA. TAVOLE MISURE VARIE IN PINO - PIOPPO - CASTAGNO - CILIEGIO - FRASSINO - ROVERE - TIGLIO	€ 4.400,00
		MATERIE SUSSIDIARIE	
2	PARTITA	FILM ESTENSIBILE - ANGOLARI IN PLASTICA - PELLICOLA PROTETTIVA ADESIVA - FOGLI POLIETILENE - PVC - SPUGNETTE - STUCCO PER LEGNO - SACCHETTI IN PLASTICA - NASTRO ADESIVO - FOGLI CARTONE - IMBALLI IN CARTONE - MATERIALE VARIO (MASCHERINE GUANTI - CUFFIE)	€ 500,00
		SEMILAVORATI	
3	5900 CIRCA	ANTA - VETRINA	€ 500,00
4	9	PORTE PER ESPOSIZIONE	€ 90,00
		TOTALE VALORE DI STIMA	€ 5.490,00

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: perizia estimativa relativa al Fallimento n. 15/2016 dichiarato in data 11/02/2016.

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta all'incarico di stima dell'immobile sito in Numana alla via Lauretana snc - Zona Industriale CIAN, conferitomi dall'avv. Michele Magnoni in qualità di curatore, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia

lotto unico – immobile ad uso industriale sito in Numana via Lauretana snc, avente superficie in pianta di mq 4700 e corte di mq 6000 circa.

Capannone - Catasto Fabbricati - Comune di Numana

Foglio 9 particella 67 sub.-- - cat. D/8 - rendita € 15.782,00; via Lauretana snc piano T-1.

Il suddetto beni risulta intestato a:

- proprietà per 1000/1000.

Sopralluogo – informazioni particolari

Il sottoscritto ha proceduto al sopralluogo di verifica dell'immobile alla presenza del _____, amministratore della società.

Descrizione degli immobili

L'immobile in stima è un unico plesso immobiliare a destinazione industriale, realizzato in più fasi, negli anni che vanno dal 1983 al 2002.

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un edificio industriale, disposto al piano terra per la quasi totalità della superficie, in quanto è presente un soppalco in zona magazzino. Esso è situato nella zona industriale CIAN di Numana, lungo la strada che collega la statale S.S. 16 con il paese di Numana. La posizione è buona, in quanto comunque facilmente raggiungibile dalla viabilità maggiore.

[Digitare il testo]


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

La gran parte dell'edificio è stata realizzata con struttura portante in c.a. prefabbricato, pannellatura esterna in lastre di c.a. con interposto strato isolante, copertura in travi di c.a. prefabbricate e doppie lastre in cemento con interposto isolamento. Le pareti prefabbricate del tamponamento esterno, sono tutte realizzate con cls vibrato e con rinforzi verticali e gli infissi esterni sono tutti in acciaio verniciato. L'immobile ha una disposizione ad L, con parete corta fronte strada e corpo che si allunga verso il retro, ove poi il fabbricato si allunga sul lato sinistro. La parte anteriore vede gli ufficio al piano primo, con locali vari al piano terra, poi si inizia con la parte produttiva. Il capannone è ben tenuto ed è in condizioni buone, sia all'interno che all'esterno. La corte risulta completamente pavimentata con asfalto ed i confini sono completamente delimitati sia verso strada, con muretto e maglie metalliche, che verso i confinanti ed il retro, con muretto e rete metallica. L'accesso avviene dalla strada principale con un ampio cancello carrabile, vi è poi anche un accesso pedonale. Nella zona di sinistra del cancello pedonale, a confine con la strada, vi è la cabina elettrica. I capannone, realizzato in più volte, ha continuità strutturale, visto che la fornitura è stata affidata sempre allo stesso prefabbricatore. All'interno gli ambienti risultano adeguati per dimensionamento e per illuminazione. Nel tempo, viste le accresciute esigenze, il capannone si è sviluppato verso il retro, ampliandosi notevolmente. Gli ultimi ampliamenti sono stati eseguiti senza il preventivo permesso, ma poi si è provveduto a chiedere la sanatoria. Vi è infatti una pratica di sanatoria da completare, per il cui conseguimento di permesso rimane solo da versare la cifra di € 3.862,44. Nella parte posteriore del capannone vi è una tettoia molto larga che corre per l'intera larghezza dell'edificio, usata dalla proprietà per accatastare il materiale in ingresso. Un'altra tettoia è sulla parete anteriore che continua anche sul lato sinistro, zona in cui avveniva il carico della merce finita. Il capannone è costituito da ambienti ampi e privi di pilastri, per cui è adattabile a qualsiasi nuova attività. Purtroppo parte dell'impianto elettrico è stata vandalizzata da ladri di rame, che hanno provocato danni sia alle

[Digitare il testo]


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®




linee principali che al quadro elettrico generale. Si specifica che gran parte della copertura in lastre di cemento è stata realizzata prima della Legge 257 del 27/03/1992, per cui le lastre contengono fibra di amianto. Ad una prima verifica visiva, esse si presentano in ottima condizione e comunque è possibile, ove necessari, provvedere all'incapsulamento del manto di copertura.

Si dà atto della presenza di servitù perpetua di passaggio di una fognatura come da nota riportata (R.P. 4505/1990).



Provenienza dei beni

- Compravendita - Atto a rogito notaio Mario Fanti di Porto Recanati rep. 23017/9642 del 27/10/1983 - a favore di

e contro

- trascritto in data

29/10/1983 al n. 9827 di Registro Particolare.

- Compravendita - Atto a rogito notaio Giorgio Sabatini di Ancona rep. 19.540/31265 del 08/05/1987 - a favore di

e contro

- tra-

scritto in data 14/05/1987 al n. 5448 di Registro Particolare.

- Compravendita - Atto a rogito notaio Sandro Scoccianti di Ancona rep. 284621 del 14/06/2002 - a favore di

e contro

il 11/07/1938 - trascritto in data 02/07/2002 al n. 8549 di Registro Particolare.

Autorizzazioni Edilizie

Le ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico Comunale hanno riscontrato il rilascio dei seguenti permessi:

- 1- C.E. n. 43/83 del 22/09/1983

[Digitare il testo]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 2- Variante alla C.E. 43/83 del 15/11/1983
- 3- C.E. n. 43/a/83 del 31/05/1984
- 4- Agibilità n. 43/a/83 del 16/04/1985
- 5- C.E. n. 88/85 del 21/11/1985
- 6- C.E. n. 89/a/85 del 06/03/1986
- 7- C.E. n.36/88 del 19/05/1988
- 8- C.E. n. 134/88 del 11/01/1989
- 9- C.E. n. 36a/88 del 14/01/1992
- 10- Comunicazione di modifiche interne prot. 12072 del 21/11/1995
- 11- Agibilità n. 36/88 del 15/12/1995
- 12- C.E. n. 39/99 del 12/10/1999
- 13- C.E. n. 53/2002 del 31/10/2002

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Individuazione P.R.G.

Il capannone in stima risulta individuato in sottozona di PRG D1: zone industriali sature dell'Aspio. Si rileva che l'immobile ricade in una zona in cui sono possibili molteplici destinazioni d'uso. Si riporta parzialmente l'articolo 28 delle NTA relative:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Art. 28 - Sottozone D1: zone industriali sature dell'Aspio

Le sottozone D1 individuano ambiti territoriali costruiti, saturi, a destinazione produttiva industriale.

Nelle sottozone è ammessa la residenza secondo le seguenti caratteristiche:

- *per ogni singolo lotto: nella misura di un alloggio di custodia per una SUL complessiva non superiore a 140 mq e comunque inferiore al 20% della SUL complessiva questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Digitare il testo]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- *residenza temporanea e attrezzature al servizio del personale dipendente delle attività produttive insediate nel territorio, nella misura di 1000 mq di SUL.*

Destinazioni d'uso prevalenti:

- U3/1 artigianato di produzione e industria
- U3/2 depositi a cielo aperto
- U3/4 depositi per il rimessaggio delle imbarcazioni, cantieri navali minori
- U4/4 esposizioni merceologiche
- U4/5 commercio all'ingrosso
- U4/8 magazzini
- U5/1 complessi direzionali e terziari
- U5/3b artigianato di servizio incompatibile con zone residenziali
- U6/4 uffici pubblici
- U6/8 attrezzature e servizi tecnici urbani
- U6/9 impianti di smaltimento rifiuti solidi urbani
- U7/3 parcheggi
- U7/4 stazioni di servizio

- **Categorie d'intervento:**

- (CIE1) manutenzione ordinaria
- (CIE2) manutenzione straordinaria
- (CIE2) ristrutturazione edilizia
- (CIE8) demolizione con ricostruzione
- (CIE9) demolizione senza ricostruzione
- (CIE11) sistemazione del suolo

[Digitare il testo]

Si omette il resto dell'art. 28, che comunque viene allegato.

Elenco formalità annotate

Agli immobili oggetto di perizia risultano annotate le formalità di seguito elencate:

- Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo - Atto pubblico notaio Patruno Sabino di Porto recanati rep. 46484/21261 del 27/02/2012 - a favore di _____ e _____ contro _____ - iscritto in data 28/02/2012 al n. **449 di Registro Particolare.**

- Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo - Atto pubblico notaio Patruno Sabino di Porto recanati rep. 46485/21262 del 27/02/2012 - a favore di _____ e contro _____ - iscritto in data 28/02/2012 al n. **450 di Registro Particolare.**

- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Ancona rep. 15/2016 del 17/02/2016 a favore di _____ del Fallimento _____ - contro _____ - iscritto in data 01/03/2017 al n. **2245 di Registro Particolare.**

Attestato Energetico

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione posiziona l'edificio in classe E.

Valutazione degli immobili

Gli immobili in stima sono attualmente perfettamente adeguati ad un uso industriale, essendo dotati di una corte completamente pavimentata, di cabina elettrica, accesso adeguato dalla strada pubblica.

La seguente valutazione viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si

[Digitare il testo]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

trovano al momento, nella loro destinazione d'uso, considerandoli nella loro
interezza, nelle loro dotazioni e nelle condizioni di manutenzione attuali. La se-
guente stima in base al reddito viene fatta sul valore di mercato del canone di af-
fitto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo dei valori

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto unico - capannone con corte esclusiva e annessi

Stima al valore di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE®

capannone principale	mq	3365 x €/mq	550,00 = €	11.850.750,00
uffici piano 1°	mq	190 x €/mq	250,00 = €	47.500,00
uffici su soppalco	mq	99 x €/mq	150,00 = €	14.850,00
tettoia chiusa posteriore	mq	497 x €/mq	450,00 = €	223.650,00
baracche varie condonate	mq	218 x €/mq	150,00 = €	32.700,00
cabina elettrica	mq	44 x €/mq	400,00 = €	17.600,00
tettoia anteriore	mq	150 x €/mq	300,00 = €	45.000,00
tettoia posteriore	mq	545 x €/mq	350,00 = €	190.750,00
zona distillatore	mq	12 x €/mq	125,00 = €	1.500,00
strutture con teli pvc	mq	83 x €/mq	200,00 = €	16.600,00
magazzino (ex tettoia)	mq	409 x €/mq	125,00 = €	51.125,00
deposito retro H=4.60	mq	90 x €/mq	150,00 = €	13.500,00
area scoperta pavimentata	mq	6014 x €/mq	50,00 = €	300.700,00
		TOTALE	€	2.505.525,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima per capitalizzazione del reddito

capannone - area coperta affitto mensile (di mercato) € 2,50/mq -

Superficie totale (escluso area scoperta) = mq 5.702

affitto lordo mensile = € 14.255,00

affitto lordo annuo = € 171.060,00

spese annue per tasse, imposte, sfitto, inesigibilità, manutenzioni, ecc. = 30%

affitto netto annuo = € 171.060,00 - 68.424,00 = € 119.742,00

[Digitare il testo]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



tasso di capitalizzazione = 5%

Valore del capannone in base al reddito = € 2.2394.840,00

Si ritiene di applicare la media fra i due valori calcolati con i due diversi metodi, per cui l'importo di € 2.450.182,50 viene arrotondato per difetto a € 2.440.000,00 (dicomi euro duemilioniquattrocentoquarantamila/00), considerando anche la rata restante della richiesta di sanatoria.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 18/09/2017



Geom. Maurizio Paciarotti



[Digitare il testo]

