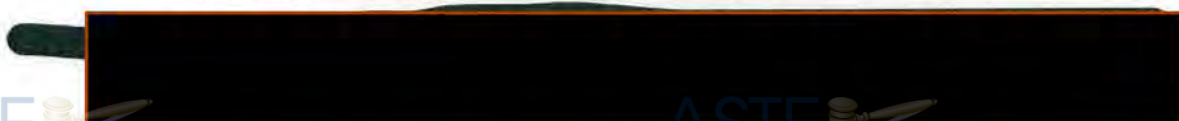


**MINISTERO DELLE IMPRESE
E DEL MADE IN ITALY****LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA N. 142/2023**

LUNGARNO GUIDO RENI 60 52027 SAN GIOVANNI VALDARNO (AR)

Commissario Liquidatore: Dott.ssa Susanna BUGIARDI**Elaborato Peritale****Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea**

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553
iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365
Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 07421972746 - 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.comE-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, in forza dell'incarico conferitomi dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Susanna Bugiardi, relativo all'esecuzione della stima dei beni immobili acquisiti alla massa della Liquidazione Coatta Amministrativa della Società Cooperativa [REDACTED] con sede in San Giovanni Valdarno (AR), Lungarno Guido Reni n. 60, acquisita la documentazione necessaria, eseguiti i necessari sopralluoghi, i prescritti inventari, relaziona quanto segue.

OPERAZIONI PERITALI

In data 05/07/2023, il sottoscritto riceveva l'incarico dal Commissario Liquidatore Dott.ssa Bugiardi ed immediatamente procedeva ad acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria alla redazione dell'elaborato peritale. In data 06/07/2023 il sottoscritto provvedeva ad inviare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di San Giovanni Valdarno al fine di reperire tutta la documentazione tecnica necessaria alla successiva formulazione del giudizio di conformità edilizia. Al contempo il sottoscritto eseguiva accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Arezzo al fine di reperire le planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di analisi, al fine della successiva redazione del giudizio di conformità catastale. Sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipocatastali eseguite presso gli Uffici



Andrea Raponi

dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Arezzo, servizio di Pubblicità immobiliare, visto la presenza di più edifici e dei beni strumentali agli stessi associati, il sottoscritto valutava la suddivisione dell'elaborato peritale secondo Lotti. Il sottoscritto eseguiva infine diversi sopralluoghi presso i locali di proprietà della [REDACTED] al fine di valutare conformità edilizie, catastali ed eseguire l'inventario dei beni mobili e beni strumentali da acquisire per la futura liquidazione. Ritenendo di avere acquisito ogni informazione utile per redigere l'elaborato peritale il sottoscritto dava inizio alla stesura dello stesso, articolandolo come segue:

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

A.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio e Conservatoria dei RR.II, i beni immobili oggetto di valutazione risultano intestati alla [REDACTED] Società Cooperativa con sede in San Giovanni Valdarno (AR) in Lungarno G. Reni n. 60 e con numero di C.F. [REDACTED]



Autore [Signature]

LOTTO 1**A.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da una palazzina ad uso direzionale e commerciale sita nel Comune di San Giovanni Valdarno, in Lungarno Guido Reni al civico 60, nella parte terminale del lungarno Reni (tratto sud), catastalmente identificato al C.F. del Comune di San Giovanni Valdarno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
15	19	1	D/7	-	-	-	€ 13.881,00

L'edificio a destinazione direzionale e commerciale è collocato in posizione fronte-strada all'interno di un lotto di terreno di maggiore consistenza all'interno del quale è posto anche l'altro edificio (lotto 2) oggetto della presente perizia.

A.2.1 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

La porzione immobiliare oggetto di analisi risulta inserita in posizione periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dallo svincolo di Valdarno dell'Autostrada A1. L'area in questione risulta un'area residuale, chiusa verso sud e posta tra la sponda destra del fiume Arno ed il tracciato dell'autostrada A1 (Autostrada del Sole). A nord il tessuto urbanistico posto a ridosso del sito in oggetto si caratterizza per la presenza di piccole e medie costruzioni ove operano imprese artigiane, in una zona di P.R.G. a destinazione produttiva ormai saturata. Ottimo come già evidenziato, risulta il collegamento alle principali vie



Aut. P.E.



di comunicazione. La zona oggetto di analisi per la propria collocazione, a ridosso del corso del Fiume Arno risulta in parte soggetta al vincolo paesaggistico, mentre per le porzioni a ridosso del letto del Fiume, risulta non edificabile.

A.3.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

A.3.1. PALAZZINA COMMERCIALE - UFFICI

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

DESCRIZIONE SINTETICA

Il manufatto oggetto della presente stima si eleva su due piani fuori terra ed un piano interrato. Risulta realizzato sia come struttura portante che come sagoma esterna in calcestruzzo armato, trattato a faccia vista, con ampie finestrate ad uso vetrina al piano terra e finestre a nastro a servizio delle stanze poste al piano primo. Tutti gli ambienti risultano fini e rifiniti, con impianti funzionanti, ascensore interno, pavimenti di tipo galleggiante, e grado di finitura in genere medio alto. Sono presenti in alcuni ambienti del piano primo delle macchie dovute a probabili infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura piana. La palazzina ospita al piano terra la zona di ricezione ed ingresso, due uffici ed i servizi igienici disimpegnati da un unico passaggio comune, il vano scale, vano ascensore ed ingresso pedonale dal parcheggio esterno, un ulteriore spazio ad uso ufficio suddiviso in due distinti locali e per ultimo lo spazio vendita che occupa la porzione nord del corpo di fabbrica del piano terra. Al piano primo, procedendo in senso opposto al senso di percorrenza utilizzato



per il livello sottostante (ambienti peraltro collegati da scala interna esclusiva agli spazi vendita appena descritti) sono collocati una ampia sala destinata alle attività sociali la quale risulta collegata allo spazio direzionale del piano primo, costituito da tre uffici, una sala riunioni, una stanza di attesa (posta in corrispondenza dello sbarco dell'ascensore e del vano scala), due stanze utilizzate per l'alloggiamento dei sistemi dati informatici e per ultimo nella porzione sud da ampio locale attualmente utilizzato quale spazio di esposizione del campionario. Al piano interrato l'edificio si sviluppa con la presenza di locali tecnici con accesso solo dall'esterno (locali macchine ed impianti tecnologici), da ampi spazi per archivi e ripostigli, oltre a deposito e magazzini nella parte terminale (lato nord) del corpo di fabbrica. Le superfici commerciali, prodromiche alla successiva stima, rilevate ai sensi delle norme UNI TS 10750:2005, risultano le seguenti:

Piano Interrato

Locali Tecnici	Mq 77,38
Magazzino e Rip. sottoscala	Mq 119,40
Deposito e disimpegno	Mq 144,18
Magazzino	Mq 146,73
Magazzino collegato con commerciale P.T.	Mq 75,19

Piano Terra

Ricezione, ingresso, disimpegno, uffici e blocco servizi	Mq 197,29
Ingresso da parcheggio, disimpegno e ripostiglio scala	Mq 166,40
Vano scala (conteggiato solo al P.T.)	Mq 16,10
Spazio Commerciale con servizi	Mq 164,02

Portico di accesso zona commerciale Mq 48,32

Piano Primo

Sala sud Mq 251,09

Terrazzo sala sud Mq 6,10

Ced Mq 84,76

Sala di attesa e disimpegno scala Mq 23,72

Uffici e sala riunioni Mq 252,33

Terrazzo (centrale) Mq 28,18

Sala attività sociale Mq 190,05

Ballatoio scala (comunicante con spazio commerciale) Mq 56,60

Terrazza lato nord Mq 59,78

A.4.1 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

A.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in San Giovanni Valdarno (AR) in Lungarno G. Reni n. 60 e con numero di C.F.

00100900513, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Mutamento della Denominazione Sociale del 09/12/2004

Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno, Rep. 28071,

Trascritto ad Arezzo in data 30/12/2004 al numero 16383di R.P.;

- Atto di Mutamento della Denominazione Sociale del 09/12/2004

Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno, Rep. 28071,



Trascritto a rettifica ad Arezzo in data 05/12/2005 al numero 14583

di R.P.;

A.5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. - Ufficio di AREZZO, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.1.1 PALAZZINA COMMERCIALE - UFFICI

- Iscrizione Contro n. 74 di R.P. del 14/01/2009 -Ipoteca volontaria per Concessione di Mutuo con Atto Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno del 13/01/2009 Rep. 31774/10382 a favore [REDACTED] per € 1.240.000,00

di capitale, ed € 870.000,00 di garanzia ipotecaria, durata anni 7.

- Iscrizione Contro n. 1457 di R.P. del 18/07/2016 -Ipoteca giudiziale per Concessione di Mutuo Fondiario con Atto del 13/07/2016 del Notaio Idolo Eugenio in San Giovanni Valdarno, Rep. 34946/12917a a favore di [REDACTED] per €1.200.000,00 di capitale ed € 1.800.000,00 di garanzia ipotecaria e durata pari ad anni 10.



A.5.1.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)



L'immobile risulta attualmente occupato dalla Società Cooperativa
ammessa a Liquidazione Coatta Amministrativa.

A.6.1 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

L'intero edificio risulta edificato dalla [REDACTED]
[REDACTED] e legittimato secondo i seguenti
titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 3219 del 10/07/1970
- 2) Concessione in sanatoria n. 950 del 15/03/1997
- 3) Concessione edilizia n. 2075 del 04/12/1998
- 4) Richiesta variante alla Concessione Edilizia n. 2075/1998 Prot.
002350 del 15/02/2002 (*)
- 5) Istanza per Certificato di Agibilità Prot. 2243 del 04/02/2004.

Dall'esame della documentazione prelevata presso il Comune di San
Giovanni Valdarno, Settore Urbanistica, emerge che l'originaria
costruzione dell'edificio oggetto di valutazione, databile intorno
all'inizio degli anni 1970 è stata oggetto di successivi interventi
dapprima finalizzati alla sanatoria delle opere eseguite ma non
originariamente assentite; in un secondo momento, nell'anno 1998 con
Concessione Edilizia n. 2075 l'intera palazzina è stata oggetto di una
profonda trasformazione interna finalizzata alla realizzazione dei nuovi
impianti tecnologici, esecuzione di modifiche interne alle originarie
partizioni, chiusura con infissi e tamponatura sul lato Arno e quanto



Subito Fr

altro prescritto nella Concessione Edilizia sopra menzionata.

Successivamente in 15/02/2002, veniva inoltrata al Comune di S.G. Valdarno una istanza per Concessione Edilizia in Variante alla già rilasciata C.E. 2075/1998, variante finalizzata alla sistemazione di alcune opere eseguite così come previsto dall'Art. 7 comma 10 dell' L.R. 52/1999. A questa istanza il Comune rispondeva con nota Prot.2350 del 29/04/2002 comunicando che la pratica di variante presentata, risultava inidonea all'istruttoria in quanto mancante della richiesta di preventiva Autorizzazione Paesaggistica (l'area in esame è posta in zona di vincolo paesaggistico per l'adiacenza al Fiume Arno).

Il Comune restava pertanto in attesa della documentazione richiesta per l'esame della pratica di variante e l'emissione del relativo titolo abilitativo. L'integrazione documentale non risulta mai essere stata depositata ed il titolo originario (C.E. 2075 del 04/12/1998) risulta scaduto e non più efficace, motivo per il quale le opere oggetto di legittimazione con il titolo in variante risultano non conformi.

La successiva istanza di Agibilità Prot. 2243 del 04/02/2004, (peraltro non è comprensibile se presentata per tutto l'intero comparto (odierni Lotti 1 e 2) o solo per l'edificio a destinazione industriale (Lotto2)), risulta priva di legittimità, quantomeno per l'edificio oggetto di analisi.

Ai fini della legittimazione delle opere realizzate in assenza di titolo, sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per l'accertamento di conformità edilizio e parallelamente una pratica per la verifica della compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.Lgs 42/2004. La spesa prevista per onorari tecnici, sanzioni ed



Aut. Min. Giustizia

eventuali rimesse in pristino delle porzioni non sanabili è valutato
forfetariamente dal sottoscritto in Euro 20.000,00. Dall'esame dello
stato dei luoghi, confrontato allo stato planimetrico riportato nelle
planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio
Arezzo, si rilevano delle piccole differenze a livello delle partizioni
interne oltre all'errore di rappresentazione grafica al piano primo, lato
sud, ove il terrazzo posto sopra la rampa di accesso risulterebbe
(graficamente) chiuso lateralmente con un infisso, mentre nella realtà
risulta totalmente aperto su tre lati. La spesa per la sistemazione
catastale necessaria ai fini della pronta alienazione, ancorché le
anomalie riscontrate non produrrebbero significative oscillazioni della
rendita catastale attuale è dal sottoscritto forfetariamente quantificata
in Euro 3.000,00, comprensiva di onorari ed imposte catastali.



Autore

LOTTO 2**A.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

L'immobile oggetto di valutazione, rappresentato da un complesso industriale costituito da diversi corpi di fabbrica è sito nel Comune di San Giovanni Valdarno, in Lungarno Guido Reni al civico 60, nella parte terminale del lungarno Reni (tratto sud), catastalmente identificato al C.F. del Comune di San Giovanni Valdarno, come segue:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
15	19	2	D/7	-	-	-	€ 48.517,50

L'edificio a destinazione industriale è collocato in posizione frontestrada all'interno di un lotto di terreno di maggiore consistenza all'interno del quale è posto anche l'altro edificio (lotto 1) oggetto della presente perizia.

A.2.2 LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

La porzione immobiliare oggetto di analisi risulta inserita in posizione periferica rispetto al centro cittadino, a poca distanza dallo svincolo di Valdarno dell'Autostrada A1. L'area in questione risulta un'area residuale, chiusa verso sud e posta tra la sponda destra del fiume Arno ed il tracciato dell'autostrada A1 (Autostrada del Sole). A nord il tessuto urbanistico posto a ridosso del sito in oggetto si caratterizza per la presenza di piccole e medie costruzioni ove operano imprese artigiane, in una zona di P.R.G. a destinazione produttiva ormai saturata. Ottimo come già evidenziato, risulta il collegamento alle principali vie





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
(5 PART. 19 SUB 2)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
CIVILIZZARIE

ASTE
GIUDIZIARE

periodiche, l'esisten



stato semidistrutto da un incendio nell'anno 2006), e la presenza di porzioni di copertura rimosse e sostituite in corrispondenza della porzione ove sono collocati i forni di fusione. Alcune porzioni di copertura risultano rimosse e sostituite con coperture posticce metalliche per favorire la movimentazione e la sostituzione di parti dei forni di fusione posti all'interno del reparto di fonderia. Dall'esame interno gli ambienti mostrano i segni di utilizzo sino ad epoca recente e si palesano realizzazioni in epoche diverse e successive di infrastrutture puntuali mirate al funzionamento di specifici macchinari (opere in c.a. per alloggiamento dei forni basculanti o delle presse per stampaggio del vetro o realizzazione delle superfici di raccolta delle sabbie). Tali modifiche interne ed esterne certamente funzionali all'esecuzione delle lavorazioni industriali svolte, comportano astrattamente un pronto utilizzo (al netto dell'esecuzione di opere di adeguamento impiantistico e della sicurezza dei lavoratori) qualora l'alienazione del complesso avvenisse nei confronti di un soggetto in grado di dare continuità alle lavorazioni sino ad oggi svolte nel complesso, di converso qualora l'acquirente dell'intero complesso volesse utilizzare il locale per scopi diversi, avrebbe la necessità di smaltire tutta l'impiantistica presente, oltre a tutte le opere di sostegno e fondali dei diversi forni di fusione. Ai fini della successiva stima, le superfici commerciali rilevate sull'intero complesso e misurate ai sensi delle norme UNI TS 10750:2005, risultano le seguenti:

Piano Interrato

Magazzino Sabbie

Mq 541,94



Falegnameria, vano compressori e centrale termica	Mq 172,38
---	-----------

Locale interrato sotto piazzale lato Arno	Mq 128,00
---	-----------

Magazzini lato nord	Mq 1.931,75
---------------------	-------------

Piano Terra

Locali mensa, infermeria, spogliatoi uomini e donne	Mq 524,00
---	-----------

Laboratorio elettrico, meccanico, officina	Mq 449,36
--	-----------

Laboratorio preparazione composti	Mq 391,17
-----------------------------------	-----------

Reparto forni di fusione	Mq 2.094,00
--------------------------	-------------

Zona di finitura, molatura, imballaggio e magazzino	Mq 1.951,86
---	-------------

Locali tecnici (quadri elettrici e cabina trasformazione)	Mq 75,00
---	----------

Stanza ex centralino	Mq 63,82
----------------------	----------

Corte scoperta e recintata (residuale dal lotto 1)	Mq 20.700
--	-----------

Piano Primo

Magazzino imballaggi e magazzino refrattari	Mq 524,00
---	-----------

Soppalco su officina meccanica	Mq 82,55
--------------------------------	----------

Zona magazzini su palazzina nord	Mq 919,67
----------------------------------	-----------

Zona direzionale (uffici, sala campionario ed archivio)	Mq 519,00
---	-----------

Terrazza	Mq 5,40
----------	---------

Terrazza	Mq 4,00
----------	---------

Piano Secondo

Zona direzionale (uffici e contabilità)	Mq 206,96
---	-----------

Terrazza piccola	Mq 3,20
------------------	---------

Terrazza	Mq 13,04
----------	----------



A.4.2 PROPRIETA' E DIRITTI

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

A.4.2 TITOLARI DEI DIRITTI

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta in proprietà per quota pari ad 1/1 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] con sede in San Giovanni Valdarno (AR) in Lungarno G. Reni n. 60 e con numero di C.F. 00100900513, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di Mutamento della Denominazione Sociale del 09/12/2004

Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno, Rep. 28071,

Trascritto ad Arezzo in data 30/12/2004 al numero 16383 di

R.P.;

- Atto di Mutamento della Denominazione Sociale del 09/12/2004

Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno, Rep. 28071,

Trascritto a rettifica ad Arezzo in data 05/12/2005 al numero

14583 di R.P.;

A.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

A seguito dell'analisi delle verifiche Ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. - Ufficio di AREZZO, risultano gravare sulla singola porzione immobiliare, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

A.5.2.1 EDIFICIO INDUSTRIALE

- Iscrizione Contro n. 74 di R.P. del 14/01/2009 -Ipoteca



volontaria per Concessione di Mutuo con Atto Notaio Eugenio Idolo in San Giovanni Valdarno del 13/01/2009 Rep. 31774/10382 a favore di [REDACTED] per € 1.240.000,00 di capitale, ed € 870.000,00 di garanzia ipotecaria, durata anni 7.



- Iscrizione Contro n. 1457 di R.P. del 18/07/2016 -Ipoteca giudiziale per Concessione di Mutuo Fondiario con Atto del 13/07/2016 del Notaio Idolo Eugenio in San Giovanni Valdarno, Rep. 34946/12917 a favore di [REDACTED] per €1.200.000,00 di capitale ed € 1.800.000,00 di garanzia ipotecaria e durata pari ad anni 10.

A.5.2.2 Stato di Occupazione

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Società Cooperativa ammessa a Liquidazione Coatta Amministrativa.

A.6.2 INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

L'intero edificio risulta edificato dalla [REDACTED] [REDACTED] legittimato secondo i seguenti titoli edilizi:

- 1) Licenza Edilizia n. 2329 del 25/05/1966
- 2) Licenza Edilizia variante blocco uffici n. 3095/1969



3) Licenza Edilizia variante blocco servizi n. 3527/1973

4) Licenza Edilizia per cabina metano n. 3880/1976

5) Concessione edilizia in sanatoria n.947/1997

6) Concessione edilizia in sanatoria n.948/1997

7) Concessione edilizia in sanatoria n.949/1997

8) Concessione edilizia in sanatoria n.950/1997

9) Concessione edilizia in sanatoria n.946/1997

10) Concessione edilizia n. 5403 del 02/05/1994

11) Autorizzazione edilizia n. 5455 del 21/06/1994

12) Istanza per Certificato di Agibilità Prot. 2243 del 04/02/2004.

13) Dia Prot. 19208 del 29/10/2007 per ricostruzione copertura
zona magazzini interessata da incendio.

Dall'esame della documentazione prelevata presso il Comune di San Giovanni Valdarno, Settore Urbanistica, emerge che l'originaria costruzione dell'edificio oggetto di valutazione, databile intorno alla fine degli anni 1960 è stata oggetto diversi e successivi interventi, finalizzati alle modifiche apportate al progetto originario, alla successiva sanatoria delle opere realizzate in difformità dai precedenti titoli abilitativi, ed infine ai lavori di sostituzione della copertura del magazzino lato sud a seguito dell'incendio verificatosi nell'anno 2007.

Sulla base delle verifiche eseguite sull'immobile, verificato lo stato legittimato dai vari titoli in precedenza elencati, confrontato con lo stato reale dei luoghi emergono alcune difformità relative a diverse distribuzioni interne, alcune difformità relative a modifiche della sagoma (eseguite per l'inserimento dall'alto di porzioni di forni di



fusione oggetto di riparazione e/o sostituzione), realizzazione di tettoie posticce non autorizzate. La zona in analisi è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 per gli effetti del quale ed in particolare dell'Art 176, l'eventuale sanatoria delle difformità eseguite è possibile sono nel caso in cui non si sia verificato un aumento di superficie e volume. Considerato che le modifiche in copertura (innalzamento di parte della falda per consentire l'inserimento di nuovi formi e/o la sostituzione di parte di quelli esistenti), per la motivazione e soprattutto per la natura materica degli elementi costituenti può essere assimilata ad opera provvisoria (quindi facilmente ripristinabile allo stato legittimo), le difformità non sanabili sono rappresentate dalle tettoie che sono state realizzate nella corsia lato fiume Arno e lungo il confine con la strada comunale prima del sottopasso dell'Autostrada. La spesa prevista per le rimozioni, gli smaltimenti, le rimesse in pristino e le eventuali spese tecniche per la supervisione, sicurezza e controllo, sono forfetariamente valutate dal sottoscritto in Euro 45.000,00

Lo stato dei luoghi, confrontato allo stato planimetrico riportato nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio Arezzo, rileva una quasi perfetta corrispondenza, quindi una piena conformità catastale.



Aut. Min. Giustizia

A.7 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**A.7.1 CRITERI ESTIMATIVI**

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle immobiliari costituenti i singoli lotti, identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

acquisizione di prezzi di mercato nella zona per beni simili identificati in almeno tre comparabili di mercato;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione dei punti di merito riferiti alle caratteristiche dei singoli comparabili e del bene in stima;

Scelta del valore unitario e successiva applicazione alla sommatoria delle superfici commerciali parametrizzate.

Nel caso di specie sono stati individuati tre distinti comparabili per ogni lotto con caratteristiche simili a quelle dell'oggetto della stima, opportunamente epurati in termini di valore dei costi di vendita e normalizzati in base alle caratteristiche degli stessi, rispetto alle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione e nello specifico:



Autore F. P.

**LOTTO 1**

1) Locali ad uso Ufficio siti in Terranuova Bracciolini, Via Poggilupi
Prezzo € 200.000, superficie commerciale Mq 300. (Fonte Ufficio in
vendita in via Poggilupi s.n.c. Terranuova Bracciolini — Idealista, N.1 in
Italia)

2) Porzione di capannone adibito ad uffici con ingresso indipendente
sito in Figline- Zona Matassino, Prezzo € 198.000,00, Superficie
commerciale Mq 300. (Fonte in vendita Ufficio, Matassino, Figline e
Incisa Valdarno - Rif. RI-5914 (risorseimmobiliari.it))

3) Ufficio sito in San Giovanni Valdarno, Via Peruzzi 5, Prezzo €
38.000,00, superficie commerciale Mq 50. (Fonte Ufficio in Vendita in
Via Peruzzi 5 a San Giovanni Valdarno - 50mq - Casa.it)

Comparabile	Prezzo	Sup.	Prezzo/Mq	Norm	Normalizzato
1	€ 200.000	300	667	10%	€ 600,30
2	€ 198.000	300	660	10%	€ 594,00
3	€ 38.000	50	760	10%	€ 684,00

Normalizzato il costo con abbattimento forfetario del 10% in quanto
trattasi di locali ad uso ufficio, il sottoscritto in ossequio al metodo di
stima scelto ha eseguito una valutazione puntuale delle principali
caratteristiche di ogni singolo edificio scelto quale comparabile,
valutandone le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche
posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche o tecnologiche e le
caratteristiche produttive. Dall'analisi dei suddetti dati il sottoscritto ha
normalizzato i valori precedentemente acquisiti nella modalità che

segue:

Comparabile	V.U. norm	Ki1	Ki2	Ki3	Valore
1	€ 600,30	0,7	0,85	0,87	€ 310,75
2	€ 594,00	0,65	0,85	0,95	€ 311,78
3	€ 684,00	0,8	0,70	0,80	€ 306,43

I Coefficienti Ki 1-2-3 rappresentano dei coefficienti di correzione delle caratteristiche dei beni immobili acquisiti quali comparabili, alle caratteristiche proprie dell'edificio oggetto di stima.

K1 rappresenta la correzione rispetto alle caratteristiche costruttive e tecnologiche, epoca di realizzazione.

K2 rappresenta la correzione rispetto alla grandezza in termini di superficie ed alla relativa facilità di collocazione sul mercato

K3 rappresenta la correzione rispetto le dotazioni impiantistiche.

Il valore unitario assunto per la definizione del più probabile valore di mercato del bene immobile costituente **il Lotto 1 è pari ad € 310,00/Mq.**



LOTTO 2

4) Capannone a destinazione Industriale, sito in San Giovanni Valdarno, Via Gadda, prezzo € 825.000,00, superficie commerciale Mq 2.220. (Fonte Capannone via Emilio Gadda, 29, San Giovanni Valdarno, Rif. 71855552 - Immobiliare.it)

5) Capannone a destinazione artigianale sito in Cavriglia, prezzo € 330.000,00, Superficie commerciale Mq 550. (Fonte Capannone, Cavriglia, Rif. 101616657 - Immobiliare.it)

6) Capannone a destinazione artigianale industriale sito in Castelfranco Piandiscò, prezzo € 480.000,00, superficie commerciale Mq 1.400 con corte esclusiva. (Fonte Locale in vendita a Castelfranco Piandiscò, Vaidarno Aretino, Arezzo — Idealista, N.1 in Italia)

Comparabile	Prezzo	Sup.	Prezzo/Mq	Norm.	Normalizzato
4	€ 825.000	2.200	€ 375,00	5%	€ 356,25
5	€ 330.000	550	€ 600,00	5%	€ 570,00
6	€ 480.000	1.400	€ 342,85	5%	€ 325,71

Normalizzato il costo con abbattimento forfetario del 5% il sottoscritto, in ossequio al metodo di stima scelto ha eseguito una valutazione puntuale delle principali caratteristiche di ogni singolo edificio scelto quale comparabile, valutandone le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche intrinseche o tecnologiche e le caratteristiche produttive. Dall'analisi dei suddetti dati il sottoscritto ha normalizzato i valori



precedentemente acquisiti nella modalità che segue:

Comparabile	V.U. norm.	Ki1	Ki2	Ki3	Valore
4	€ 356,25	0,70	1	0,85	€ 212,00
5	€ 570,00	0,75	0,7	0,75	€ 224,44
6	€ 325,71	0,9	0,9	0,85	€ 224,25

I Coefficienti Ki 1-2-3 rappresentano dei coefficienti di correzione delle caratteristiche dei beni immobili acquisiti quali comparabili, alle caratteristiche proprie dell'edificio oggetto di stima.

K1 rappresenta la correzione rispetto alle caratteristiche costruttive e tecnologiche

K2 rappresenta la correzione rispetto alla disponibilità di corte esterna, accessi carrabili e accessibilità.

K3 rappresenta la correzione rispetto la destinazione d'uso

Il valore unitario assunto per la definizione del più probabile valore di mercato del bene immobile costituente il Lotto 2 è pari ad € 220,00/Mq.



**A.8 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO****A.8.L1 LOTTO 1 PALAZZINA COMMERCIALE - UFFICI**

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 1)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 1** descritto nei capitoli che
precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.EQ.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	Mo		Mo	UNITARIO	TOTALE
PIANO INTERRATO				€/ m ²	€
Locali tecnici	77,38	10%	7,738	€ 310,00	€ 2.398,78
Magazzino e rip.	119,40	30%	35,82	€ 310,00	€ 11.104,20
Deposito e disimp.	144,18	30%	43,254	€ 310,00	€ 13.408,74
Magazzino	146,73	30%	44,019	€ 310,00	€ 13.645,89
Magazzino comm.	75,19	35%	26,32	€ 310,00	€ 8.158,12
PIANO TERRA					
Ingr. Dis. Uffici serv	197,29	100%	197,27	€ 310,00	€ 61.159,90
Ingresso da parch.	166,40	100%	166,40	€ 310,00	€ 51.584,00
Vano scala e ascens	16,10	40%	6,44	€ 310,00	€ 1.966,40
Commerciale con W.c.	164,02	110%	180,422	€ 310,00	€ 55.930,82
Portico commerciale	48,32	35%	16,912	€ 310,00	€ 5.242,72
Corte esclusiva	2.350	3%	70,50	€ 310,00	€ 21.855,00
PIANO PRIMO					
Sala esp. sud	251,09	100%	251,09	€ 310,00	€ 77.837,90
Terrazzo Sud	6,10	15%	0,915	€ 310,00	€ 283,65
Centro elab. Dati	84,76	90%	76,284	€ 310,00	€ 23.648,04
Sala attesa e dis.	23,72	100%	23,72	€ 310,00	€ 7.353,20



[Handwritten signature]

Uffici e sala riunioni	252,33	100%	252,33	€ 310,00	€ 78.222,30
------------------------	--------	------	--------	----------	-------------

Terrazzo centrale	28,18	20%	5,636	€ 310,00	1.747,16
-------------------	-------	-----	-------	----------	----------

Sala attività sociale	190,05	100%	190,05	€ 310,00	€ 58.915,50
-----------------------	--------	------	--------	----------	-------------

Ballatoio scala	56,60	50%	28,30	€ 310,00	€ 8.773,00
-----------------	-------	-----	-------	----------	------------

Terrazza nord	59,78	20%	11,956	€ 310,00	€ 3.706,36
---------------	-------	-----	--------	----------	------------

Totale Valore LOTTO 1				506.971,68	
------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Al valore di stima espresso vanno decurtati gli oneri e le spese necessarie alle sanatorie, rimesse in pristino, onorari tecnici per redazione pratiche edilizie, aggiornamento planimetria catastale e frazionamento dell'area esterna, quantificati forfetariamente dal sottoscritto in Euro 23.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto il valore del Lotto1 ai fini della collocazione è quantificata in Euro 483.971,68

A.8. L2 LOTTO 2 FABBRICATO INDUSTRIALE

COMUNE DI SAN GIOVANNI VALDARNO (C.F. FOGLIO 15 PART. 19 SUB 2)

Il Valore immobiliare del **LOTTO 2** descritto nei capitoli che precedono, sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.EQ.	VALORE	VALORE
TIPOLOGIA	MQ		MQ	UNITARIO	TOTALE
PIANO INTERRATO				€/ m ²	€
Magazzino sabbie	541,94	15%	81,291	€ 220,00	€ 17.884,02
Falegnameria, compr.	172,38	20%	34,476	€ 220,00	€ 7.584,72
Loc. interrato	128,0	15%	19,20	€ 220,00	€ 4.224,00
Magazzini lato nord	1931,75	30%	579,525	€ 220,00	€ 127.495,50

PIANO TERRA

Mensa inferm. Spogl	524,0	60%	314,40	€ 220,00	€ 69.168,00
Lab. Elett, meccanico	449,36	50%	224,68	€ 220,00	€ 49.429,60
Lab. Prepar. Composti	391,17	100%	391,17	€ 220,00	€ 86.057,40
Locale forni fusione	2094,0	100%	2094	€ 220,00	€ 460.680,00
Imballaggio molatura	1951,86	80%	1561,49	€ 220,00	€ 343.527,36
Servizi tecnici (OElett)	75	15%	11,25	€ 220,00	€ 2.475,00
Stanza centralino	63,82	110%	70,202	€ 202,00	€ 15.444,44
Corte esclusiva	20700	1,5%	310,00	€ 220,00	€ 68.310,00

PIANO PRIMO

Magazzino refrattari	524	60%	314,40	€ 220,00	€ 69.168,00
Soppalco officina mec	82,55	30%	24,765	€ 220,00	€ 5.448,30
Magazzino pal. Nord	919,67	60%	551,802	€ 220,00	€ 121.396,44
Direzionale pal. Nord	519	110%	570,90	€ 220,00	€ 125.598,00
Terrazza	5,40	15%	0,81	220,00	€ 178,20
Terrazza	4	15%	0,60	€ 220,00	€ 132,00

PIANO SECONDO

Direzionale	206,96	110%	227,656	€ 220,00	€ 50.084,32
Terrazza piccola	3,20	15%	0,48	€ 220,00	€ 105,60
Terrazza	13,04	15%	1,956	€ 220,00	€ 430,32

Totale Valore LOTTO 2**1.624.821,22**

Al valore di stima espresso vanno decurtati gli oneri e le spese necessarie alle sanatorie, rimesse in pristino, onorari tecnici per redazione pratiche edilizie, frazionamento dell'area esterna, quantificati forfetariamente dal sottoscritto in Euro 45.000,00



Alla luce di quanto sopra esposto il valore del Lotto 2 ai fini
della collocazione è quantificata in Euro 1.579.821,22

RIEPILOGO VALORE LOTTI**Lotto1**

Palazzina Uffici € 483.971,68

Valore del marchio IVV (*) € 48.500,00

VALORE TOTALE LOTTO 1 € 532.471,68

Lotto2

Edificio Produttivo € 1.579.821,22

VALORE TOTALE LOTTO 2 € 1.579.821,22

**Il valore di stima dell'intero comparto immobiliare, al netto
delle spese per sanatorie e ripristini è quantificato dal
sottoscritto in Euro 2.112.292,90**

(*) Il valore del Marchio IVV è stato desunto da elaborato di stima redatto da
tecnico terzo depositato presso la sede IVV.



**B. VALUTAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE****B.1 PREMESSA**

Come da espressa richiesta del Commissario Liquidatore Dott.ssa Bugiardi, la stima del compendio immobiliare viene completata con il calcolo del più probabile valore di mercato del canone di locazione riferito agli immobili acquisiti alla procedura. La valutazione dell'adeguato canone di locazione per ogni singolo Lotto, sarà eseguita sulla base dei valori stima già acquisiti, mediante l'applicazione della formula di stima per capitalizzazione dei redditi (metodo di stima reddituale), applicata chiaramente in modalità inversa. Al fine del calcolo del canone lordo di locazione è necessario stabilire il valore per ogni singolo lotto del saggio di capitalizzazione (o saggio di rendimento). Tale valore si può desumere dalla interpolazione tra valori unitari di mercato ed i valori di locazione riportati nelle tabelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'interpolazione dei suddetti valori, desunti dalle tabelle O.M.I. riferite al 2° semestre dell'anno 2022, il saggio di rendimento relativo agli edifici a destinazione commerciale/direzionale è identificato nell'intervallo compreso tra il 4,5% e 4,6%, mentre lo stesso valore desunto per gli edifici a destinazione produttiva (artigianale-industriale) è identificato nell'intervallo compreso tra il 4,7 e 4,9%.

Applicando quindi la formula inversa di capitalizzazione dei redditi ai valori di stima già prodotti si avrà:

LOTTO 1 Valore canone annuo Lordo

V.C.L. = € 506.971,78 x 4,6% = € 23.460,00/Anno

LOTTO 2 Valore canone annuo Lordo



V.C.L. = € 1.624.821,22 x 4,9% = € 79.620,00/Anno

Il relativo valore locativo lordo annuo in ipotesi di locazione completa è quindi pari ad Euro 103.080,00.

Si precisa infine che per poter cedere in locazione a soggetti diversi i due compendi in stima, avendo gli stessi attualmente in comune, ingressi e corte, sarà necessario procedere a frazionamento della corte per l'attribuzione in via esclusiva, nelle medesime modalità e con le stesse superfici ipotizzate per l'esecuzione della stima.



C. VALUTAZIONE BENI MOBILI, STRUMENTALI, AUTOVEICOLI**C.1 PREMESSA**

Al fine di rendere di più facile lettura il presente elaborato peritale e garantirne la piena intelligibilità con la documentazione fotografica, i beni mobili, strumentali, ed arredi presenti all'interno degli immobili costituenti i LOTTI 1 e 2, sono stati dapprima inventariati per poi essere fotograficamente documentati negli elaborati che costituiscono l'allegato 5 alla presente. Nel dettaglio sono stati inventariati:

1) Beni Strumentali posti all'interno della Palazzina Uffici Lotto1

2) Beni Strumentali posti all'interno dell'Edificio Industriale Lotto2

Con la medesima modalità sono stati inventariati e fotografati negli elaborati che costituiscono l'allegato 3 alla presente gli:

3) Autoveicoli

Si procede con l'analisi dei prodotti inventariati ed alla successiva stima, previa specifica delle modalità di approccio estimativo.

C.2.1 INVENTARIO**BENI STRUMENTALI – PALAZZINA UFFICI (Lotto1)****1 INGRESSO SUD**

Foto da 1 a 4

1.1 Consolle stondata

1.2 Divano

1.3 Centralino

1.4 n.2 Poltrone

1.5 Espositori vari

2 SALA ATTESA

Foto da 5 a 7

2.1 n.1 Tavolo quadrato



Autore

2.2 n.8 Sedie

2.3 Scaffali

2.4 Espositori vari

3 UFFICIO 1

Foto da 8 a 11

3.1 Scrivania stondata con inserto

3.2 n.1 Postazione PC

3.3 n.2 Poltrone

3.4 n.4 Sedie

3.5 Scaffale per esposizione

3.6 n.1 Armadio 8 ante

4 UFFICIO 2

Foto da 12 a 20

4.1 n.4 Scrivanie

4.2 n.1 Postazione PC

4.3 n.5 Poltroncine

4.4 n.4 Mobili bassi

4.5 n.3 Mobili alti

4.6 n.2 Cassettiere

4.7 n.1 Tavolo in legno

4.8 n.4 Scrivanie

4.9 n.2 Postazioni PC

4.10 n.5 Cassettiere

4.11 n.2 Poltroncine

4.12 n.1 Lampada Tolomeo

4.13 n.4 Scrivanie

4.14 n.1 Postazione PC





0 1 22 056951 134 5

4.15 n.4 Cassettiere

4.16 n.4 Poltroncine

4.17 n.2 Mobili bassi

4.18 n.3 Mobili alti

5 UFFICIO 3

Foto da 21 a 24

5.1 n.2 Scrivanie

5.2 n.3 Poltroncine

5.3 n.4 Sedie

5.4 n.2 Cassettiere

5.5 n.1 tavolo

5.6 n.2 Mobili espositori

6 NEGOZIO

Foto da 25 a 29

6.1 Consolle cassa

6.2 n.1 Poltroncina

6.3 n.1 Postazione PC

6.4 Scaffali e tavoli espositori vari

6.5 n.1 Panca in pelle

7 UFFICIO 4 PIANO PRIMO

Foto da 30 a 38

7.1 n.4 Scrivanie

7.2 n.2 Postazioni PC

7.3 n.3 Cassettiere

7.4 n.2 Poltroncine

7.5 n.2 Armadio alto ad 8 ante

7.6 n.2 Mobile basso a 6 elementi

7.7 n.4 Scrivanie



7.8 n.2 Postazioni PC

7.9 n.2 Poltroncine

7.10 n.2 Cassettiere

7.11 n.1 Mobile alto ad 8 ante

7.12 n.1 Tavolo

7.13 n.1 Postazione PC

7.14 n.1 Cassettiera

7.15 n.1 Poltroncina

7.16 n.1 Mobile basso a 4 ante

8 UFFICIO 5 PIANO PRIMO

Foto da 39 a 40

8.1 n.2 Scrivanie

8.2 n.7 Sedie design

8.3 Scaffalatura

9 UFFICIO 6 PIANO PRIMO

Foto da 41 a 44

9.1 n.4 Scrivanie

9.2 n.1 Postazione PC

9.3 n.3 Cassettiere

9.4 Mobile alto a 6 ante

9.5 Scaffalatura

9.6 n.2 Mobili bassi

9.7 n.2 Poltroncine

10 UFFICIO 7 PIANO PRIMO

Foto da 45 a 47

10.1 n.2 Scrivanie

10.2 n.1 Postazione PC

10.3 n.2 Poltroncine



10.4 n.2 Cassettiere

10.5 Mobile alto a 6 ante

10.6 Mobile alto 4 ante

10.7 Espositore

11 SALA CDA

Foto da 49 a 50

11.1 Tavolo ovale

11.2 n.10 Sedie

11.3 Mobile basso

11.4 TV Samsung LCD

11.5 Scaffale espositore a parete

12 UFFICIO 8 PIANO PRIMO

Foto da 51 a 52

12.1 n.1 Scrivania stondata

12.2 n.4 Sedie

12.3 n.1 Poltroncina

12.4 n.1 Postazione PC

12.5 Espositore

12.6 Mobile alto a 5 ante

13 UFFICIO PRESIDENZA

Foto da 53 a 55

13.1 n.1 Scrivania stondata

13.2 n.1 Poltroncina

13.3 n.5 Sedie

13.4 n.1 Postazione PC

13.5 Mobile basso a 3 ante

13.6 Espositore con mobile basso a 6 ante

14 DISIMPEGNO SCALE PIANO PRIMO

Foto 56



14.1 Espositore in legno

15 UFFICIO 10 PIANO PRIMO

Foto da 57 a 59

15.1 Scrivania stondata con inserto

15.2 n.1 Postazione PC

15.3n.7 Poltroncine

15.4 Mobile basso a 2 ante

15.5 Mobile alto a 4 ante

16 UFFICIO 11 PIANO PRIMO

Foto da 60 a 61

16.1 Scrivania

16.2 n.1 Postazione PC

16.3 Stampante

16.4 n.1 Sedia

16.5 n.1 Cassettiera

16.6 n.2 tavoli

17 C.E.D.

Foto da 62 a 68

17.1 Mobile alto ad 8 ante

17.2 n.8 Scrivanie

17.3 PC dismessi

17.4 n.3 Postazioni PC

17.5 n.4 RACK dismessi

17.6 Armadio alto ad 8 ante

17.7 Scrivania

17.8 n.1 Postazione PC

17.9 n.2 Poltroncine

17.10 n.2 RACK alti sistema informatico



**18 SHOW ROOM PIANO PRIMO**

Foto da 69 a 73

18.1 Mobilio espositivo vario

18.2 n.1 Lampada ad arco

18.3 n.1 Divano

19 LOCALE DI SERVIZIO PIANO INTERRATO

Foto da 74 a 77

19.1 Espositori vari

19.2 Cucina

19.3 Locale di servizio con scaffalature

20 DISPIMEGNO PIANO INTERRATO

Foto 78

20.1 Scaffalature varie

21 UFFICIO 12 PIANO INTERRATO

Foto da 79 a 80

21.1 n.3 Scrivanie

21.2 n.6 poltroncine

21.3 n.1 Sedia

21.4 n.1 Tavolo

21.5 n.1 Postazione PC

21.6 n.1 Cassettiera

22 UFFICIO 13 PIANO INTERRATO

Foto da 81 a 87

22.1 Scrivania

22.2 n.1 Postazione PC

22.3 n.1 Sedia

22.4 n.1 Cassettiera

22.5 n.2 Poltroncine

22.6 n.1 mobile alto a 5 ante

22.6 n.2 Espositori



22.7 n.1 Piantana

22.8 n.1 Lampada Tolomeo

23 UFFICIO 14 PIANO INTERRATO

Foto da 88 a 94

23.1 n.6 Scrivanie in legno

23.2 Scaffalatura

23.3 n.4 Mobili

23.4 Mobile espositore in legno

23.5 n.3 Poltroncine

23.6 n.2 Sedie

23.7 n.1 Plotter HP Laserjet

23.8 Tavolo quadrato

23.9 Espositore

23.10 n.1 Piantana

23.11 n.1 Lampada Tolomeo

BENI STRUMENTALI ALLA PRODUZIONE (Lotto2)**1 Magazzino Scatole**

Foto da 1 a 4

1.1 n. 32 Scaffalature in metallo moduli da 3 metri

1.2 n.2 transpallet manuali

1.3 Banco da lavoro con bilancia

1.4 Armadietto in lamiera

1.5 Scaffali vari in lamiera

2 Ufficio Magazzino

Foto da 5 a 6

2.1 Scrivania

2.2 Postazione PC



2.3 Poltroncina

2.4 Armadio a 3 moduli

2.5 Scaffali in metallo

3 Magazzino Refrattari

Foto 7

3.1 Scaffali vari

4 Infermeria

Foto da 8 a 11

4.1 Scrivania

4.2 N.2 lettighe

4.3 N.2 sedie

4.4 N.2 armadi vetrati

4.5 N.1 armadio in metallo

4.6 Mobile in legno con cassetti

4.7 Cassettiera

4.8 Bilancia pesapersone

5 Mensa

Foto da 12 a 13

5.1 n.3 tavoli

5.2 n.6 sedie

5.3 n.1 lavastoviglie industriale

6 Magazzino ricambi impianti

Foto 14

6.1 Scaffalature varie

7 Spogliatoio donne

Foto 15

7.1 n.8 Armadietti in metallo

7.1 Spogliatoio Uomini

Foto 16

7.2 n.56 Armadietti in metallo

7.3 Panche varie



8 Officina meccanica

Foto da 17 a 30

8.1 Banco da lavoro

8.2 n.4 Torni

8.3 n.2 Trapani a colonna

8.4 n.2 Taglierine a ferro

8.5 n.3 Bombole per saldatura

8.6 n.2 Presse

8.7 Banchi da lavoro

8.8 n.1 Idropulitrice

8.9 n.2 Saldatrici a filo

8.10 n.2 Saldatrici ad elettrodo

8.11 n.1 Mola

8.12 n.1 Moletta

8.13 n.1 Smerigliatrice

8.14 n.1 Cannello per saldature

9 Esterni

Foto da 31 a 32

9.1 Materiale ferroso vario

9.2 Silos per ossigeno liquido

10 Officina elettrica

Foto da 33 a 36

10.1 n.1 Scrivania con postazione PC

10.2 Banco da lavoro

10.3 Armadio metallico

10.4 Scaffali con minuteria elettrica

10.5 Armadietti

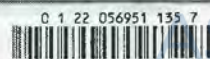
11 Locale Composizioni

Foto da 37 a 48





0 1 22 056951 135 7



11.1 Silos stoccaggio sabbia

11.2 n.6 Armadietti in metallo

11.3 n.13 Casse Mescolatrici

11.4 Impianto stoccaggio sabbia con nastri trasportatori

11.5 n.2 Bilance

11.6 n.3 Mescolatrici

11.7 n.5 Silos stoccaggio rottame

11.8 n.1 Transpallet

11.9 Scaffalature varie con stampi

11.10 Forno per riscaldare gli stampi

12 Ufficio Carbonazione Stampi Soffiato Foto da 49 a 51

12.1 n.1 Postazione PC

12.2 Scaffale

12.3 Doppio aspiratore

13 Container interni Foto 52

13.1 Container basso: magazzino campioni vetro soffiato

13.2 Container alto: ufficio generico

14 Produzione Zona Soffiata Foto da 53 a 58

14.1 Nastri trasportatori vari

14.2 Nastro trasportatore e macchinario per Tempera

14.3 n.3 Forni murati a crogiolo

14.4 Vaschetta di fusione

14.5 n.6 Forni a riscaldamento per vetro alimentati a metano ed ossigeno

15 Produzione Zona Stampata Foto da 59 a 64

15.1 n.2 Forni basculanti da 40 qt ciascuno



15.2 Stampatrice monosezione IS con robot leva vetri in sospensione

15.3 Nastri trasportatori vari

15.4 Scaffali per stampi vari

15.5 n.2 Forni per riscaldare i crogioli

15.6 n.1 Sega a disco

15.7 Pressa a 4 stazioni per prodotti stampati con robot

15.8 Nastro e macchinario per Tempera (impianto da 80/100qt)

16 Prod. Stampato e Soffiato Vecchio Imp. Foto da 65 a 68

16.1 Forno da 180 qt circa completo del macchinario per stampaggio e soffiaggio, n.3 presse, n.2 robot e n. 2 tempere

17 Magazzino Piano Interrato Foto da 69 a 71

17.1 n.1 Bobcat

17.2 n.2 Compressori

18 Falegnameria Foto da 72 a 74

18.1 n.1 Sega a disco

18.2 n.1 Smerigliatrice

18.3 n.1 Mola

18.4 n.1 Sega a nastro

18.5 n.1 Pialla

19 Magazzino Confezionamento Foto da 75 a 78

19.1 n.1 Muffola

19.2 Scaffali vari

19.3 Fasciatrice per pallet

19.4 Sollevatore elettrico

20 Moleria Foto da 79 a 82



Autore

20.1 n.1 Taglierina a disco

20.2 n.2 Mole

20.3 n. 4 Macchine per tagliare il vetro a freddo

21 Magazzino Spedizioni

Foto da 83 a 84

21.1 n.5 Transpallet manuali

21.2 n.1 Transpallet elettrico

21.3 Fasciatrice pallet

22 Uffici Spedizioni

Foto da 85 a 89

22.1 n.2 Scrivanie

22.2 n.2 Poltroncine

22.3 n.2 Postazioni PC complete

22.4 Scaffali

22.5 n.2 Scrivanie

22.6 n.1 Postazione PC

22.7 Scaffali

22.8 n.2 Scrivanie

22.9 n.2 Postazioni PC

22.10 Mobilio

23 Magazzino Stoccaggio Semilavorati

Foto 90

24.1 n.1 Transpallet elettrico

24 Magazzino Stampi

Foto 91

25.1 Scaffali vari

25 Magazzino Prodotto Finito

Foto da 92 a 93

25.1 Scaffali vari

25.2 n.1 Transpallet elettrico

*Autografo*

26 Stanza Campionatura

Foto 94

27.1 Scaffali vari

C.3 AUTOVEICOLI

I cespiti oggetto di analisi risultano giacenti presso il piazzale dell'edificio industriale (Lotto2):

Autocarro Marca IVECO Mod. 35C11A

immatricolazione anno 2000 cilindrata 2800 cm³ alimentazione diesel, in discreto stato di manutenzione con carrozzeria e parti meccaniche in discreto stato di conservazione.

Foto 1 - 2

C.4 VALUTAZIONE DEI BENI**C.4.1 PREMESSA**

Occorre precisare preliminarmente che mentre per la definizione del valore di mercato dei beni strumentali contenuti nella palazzina uffici non si manifestano grossi problemi di attribuzione di un equo valore in quanto, tutti i beni inventariati sono facilmente ed immediatamente collocabili sul mercato, per quanto attiene invece ai macchinari presenti all'interno del fabbricato ad uso industriale, essendo macchinari specifici per la produzione di vetro e tra l'altro essendo macchinari per la cui installazione all'interno del locale di produzione sono state create apposite infrastrutture puntuali e dedicate, ai fini estimativi sono stati oggetto di valutazione solo i macchinari che potrebbero avere una futura collocazione (quindi una pronta vendibilità), non valutando di contro degli altri macchinari i quali possiedono ed esprimono comunque un loro valore intrinseco, ma solo





nel caso vengano riutilizzati in quello specifico sito, per quella specifica produzione. Tale valutazione nasce dall'analisi dei costi di smontaggio e smaltimento di alcuni dei macchinari che, nel caso di acquisizione di soggetto non interessato alla produzione vetraria, avrebbero un valore di mercato in fase di collocazione certamente minore del costo per il relativo smaltimento.

C.4.2 CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della presente valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, di tutti i beni mobili e tutti i beni strumentali inventariati all'interno dei due distinti siti. Relativamente agli arredi giacenti presso la Palazzina Uffici (Lotto 1), è stato effettuato un riscontro su ogni singolo cespite e, per la definizione dei rispettivi valori all'attualità, si è tenuto conto oltre che del loro grado di obsolescenza, anche dello stato di conservazione, oltre che del grado di usura e del grado di commerciabilità.

Per quanto attiene ai beni strumentali inventariati all'interno dell'edificio industriale (Lotto2), considerata la specificità dei macchinari, dei forni e delle attrezzature proprie del settore produttivo in analisi, la stima è stata eseguita sulle base di specifiche indagini di mercato i cui valori unitari ricavati, sono stati ulteriormente ponderati in funzione dei costi di ricollocamento.

Per quanto riguarda infine la stima degli autoveicoli, la definizione del valore di mercato attuale è stata eseguita sulla base dell'anno di immatricolazione, dello stato d'uso, del chilometraggio rilevato e della commerciabilità.



Autore

C.4.3 STIMA BENI MOBILI E BENI STRUMENTALI**BENI STRUMENTALI – PALAZZINA UFFICI (Lotto1)****1 INGRESSO SUD**

14.1 Consolle stondata € 350,00

14.2 Divano € 50,00

14.3 Centralino € 150,00

14.4 n.2 Poltrone € 60,00

14.5 Espositori vari € 30,00

15 SALA ATTESA

15.1 n.1 Tavolo quadrato € 50,00

15.2 n.8 Sedie € 120,00

15.3 Scaffali € 40,00

15.4 Espositori vari € 40,00

16 UFFICIO 1

16.1 Scrivania stondata con Inserto € 150,00

16.2 n.1 Postazione PC € 80,00

16.3 n.2 Poltrone € 40,00

16.4 n.4 Sedie € 20,00

16.5 Scaffale per esposizione € 25,00

16.6 n.1 Armadio 8 ante € 240,00

17 UFFICIO 2

17.1 n.4 Scrivanie € 400,00

17.2 n.1 Postazione PC € 80,00

17.3 n.5 Poltroncine € 100,00

17.4 n.4 Mobili bassi € 200,00



17.5 n.3 Mobili alti	€ 240,00
17.6 n.2 Cassettiere	€ 60,00
17.7 n.1 Tavolo in legno	€ 30,00
17.8 n.4 Scrivanie	€ 400,00
17.9 n.2 Postazioni PC	€ 160,00
17.10 n.5 Cassettiere	€ 150,00
17.11 n.2 Poltroncine	€ 40,00
17.12 n.1 Lampada Tolomeo	€ 80,00
17.13 n.4 Scrivanie	€ 400,00
17.14 n.1 Postazione PC	€ 80,00
17.15 n.4 Cassettiere	€ 120,00
17.16 n.4 Poltroncine	€ 160,00
17.17 n.2 Mobili bassi	€ 80,00
17.18 n.3 Mobili alti	€ 240,00
18 UFFICIO 3	
18.1 n.2 Scrivanie	€ 200,00
18.2 n.3 Poltroncine	€ 120,00
18.3 n.4 Sedie	€ 80,00
18.4 n.2 Cassettiere	€ 60,00
18.5 n.1 tavolo	€ 40,00
18.6 n.2 Mobili espositori	€ 60,00
19 NEGOZIO	
19.1 Consolle cassa	€ 150,00
19.2 n.1 Poltroncina	€ 40,00
19.3 n.1 Postazione PC	€ 80,00

19.4 Scaffali e tavoli espositori vari	€ 700,00
19.5 n.1 Panca in pelle	€ 80,00
20 UFFICIO 4 PIANO PRIMO	
20.1 n.4 Scrivanie	€ 400,00
20.2 n.2 Postazioni PC	€ 80,00
20.3 n.3 Cassettiere	€ 90,00
20.4 n.2 Poltroncine	€ 80,00
20.5 n.2 Armadio alto ad 8 ante	€ 480,00
20.6 n.2 Mobile basso a 6 elementi	€ 350,00
20.7 n.4 Scrivanie	€ 400,00
20.8 n.2 Postazioni PC	€ 160,00
20.9 n.2 Poltroncine	€ 80,00
20.10 n.2 Cassettiere	€ 60,00
20.11 n.1 Mobile alto ad 8 ante	€ 240,00
20.12 n.1 Tavolo	€ 60,00
20.13 n.1 Postazione PC	€ 80,00
20.14 n.1 Cassettiera	€ 30,00
20.15 n.1 Poltroncina	€ 40,00
20.16 n.1 Mobile basso a 4 ante	€ 120,00
21 UFFICIO 5 PIANO PRIMO	
21.1 n.2 Scrivanie	€ 200,00
21.2 n.7 Sedie design	€ 210,00
21.3 Scaffalatura	€ 40,00
22 UFFICIO 6 PIANO PRIMO	
22.1 n.4 Scrivanie	€ 400,00



22.2 n.1 Postazione PC	€ 80,00
------------------------	---------

22.3 n.3 Cassettiere	€ 90,00
----------------------	---------

22.4 Mobile alto a 6 ante	€ 180,00
---------------------------	----------

22.5 Scaffalatura	€ 35,00
-------------------	---------

22.6 n.2 Mobili bassi	€ 60,00
-----------------------	---------

22.7 n.2 Poltroncine	€ 40,00
----------------------	---------

23 UFFICIO 7 PIANO PRIMO	
---------------------------------	--

23.1 n.2 Scrivanie	€ 250,00
--------------------	----------

23.2 n.1 Postazione PC	€ 80,00
------------------------	---------

23.3 n.2 Poltroncine	€ 80,00
----------------------	---------

23.4 n.2 Cassettiere	€ 60,00
----------------------	---------

23.5 Mobile alto a 6 ante	€ 180,00
---------------------------	----------

23.6 Mobile alto 4 ante	€ 120,00
-------------------------	----------

23.7 Espositore	€ 30,00
-----------------	---------

24 SALA CDA	
--------------------	--

24.1 Tavolo ovale	€ 250,00
-------------------	----------

24.2 n.10 Sedie	€ 300,00
-----------------	----------

24.3 Mobile basso	€ 120,00
-------------------	----------

24.4 TV Samsung LCD	€ 60,00
---------------------	---------

24.5 Scaffale espositore a parete	€ 80,00
-----------------------------------	---------

25 UFFICIO 8 PIANO PRIMO	
---------------------------------	--

25.1 n.1 Scrivania stondata	€ 120,00
-----------------------------	----------

25.2 n.4 Sedie	€ 80,00
----------------	---------

25.3 n.1 Poltroncina	€ 40,00
----------------------	---------

25.4 n.1 Postazione PC	€ 80,00
------------------------	---------



25.5	Espositore	€ 40,00	
25.6	Mobile alto a 5 ante	€ 150,00	
26	UFFICIO PRESIDENZA		
26.1 n.1	Scrivania stondata	€ 120,00	
26.2 n.1	Poltroncina	€ 40,00	
26.3 n.5	Sedie	€ 100,00	
26.4 n.1	Postazione PC	€ 80,00	
26.5	Mobile basso a 3 ante	€ 120,00	
26.6	Espositore con mobile basso a 6 ante	€ 200,00	
27	DISIMPEGNO SCALE PIANO PRIMO		
14.1	Espositore in legno	€ 20,00	
15	UFFICIO 10 PIANO PRIMO		
15.1	Scrivania stondata con inserto	€ 120,00	
15.2 n.1	Postazione PC	€ 80,00	
15.3n.7	Poltroncine	€ 140,00	
15.4	Mobile basso a 2 ante	€ 80,00	
15.5	Mobile alto a 4 ante	€ 120,00	
16	UFFICIO 11 PIANO PRIMO		
16.1	Scrivania	€ 100,00	
16.2 n.1	Postazione PC	€ 80,00	
16.3	Stampante	€ 20,00	
16.4 n.1	Sedia	€ 20,00	
16.5 n.1	Cassettiera	€ 30,00	
16.6 n.2	tavoli	€ 100,00	
17	C.E.D.		

17.1 Mobile alto ad 8 ante	€ 240,00	
17.2 n.8 Scrivanie	€ 400,00	
17.3 PC dismessi	€ 0,00	
17.4 n.3 Postazioni PC	€ 240,00	
17.5 n.4 RACK dismessi	€ 200,00	
17.6 Armadio alto ad 8 ante	€ 240,00	
17.7 Scrivania	€ 100,00	
17.8 n.1 Postazione PC	€ 40,00	
17.9 n.2 Poltroncine	€ 100,00	
17.10 n.2 RACK alti sistema informatico	€ 2.500,00	
18 SHOW ROOM PIANO PRIMO		
18.1 Mobilio espositivo vario	€ 2.500,00	
18.2 n.1 Lampada ad arco	€ 350,00	
18.3 n.1 Divano	€ 150,00	
19 LOCALE DI SERVIZIO PIANO INTERRATO		
19.1 Espositori vari	€ 150,00	
19.2 Cucina	€ 350,00	
19.3 Locale di servizio con scaffalature	€ 60,00	
20 DISPIMPEGNO PIANO INTERRATO		
20.1 Scaffalature varie	€ 100,00	
21 UFFICIO 12 PIANO INTERRATO		
21.1 n.3 Scrivanie	€ 300,00	
21.2 n.6 poltroncine	€ 180,00	
21.3 n.1 Sedia	€ 20,00	
21.4 n.1 Tavolo	€ 50,00	



21.5 n.1 Postazione PC	€ 80,00
21.6 n.1 Cassettiera	€ 30,00
22 UFFICIO 13 PIANO INTERRATO	
22.1 Scrivania	€ 100,00
22.2 n.1 Postazione PC	€ 80,00
22.3 n.1 Sedia	€ 10,00
22.4 n.1 Cassettiera	€ 30,00
22.5 n.2 Poltroncine	€ 40,00
22.6 n.1 mobile alto a 5 ante	€ 150,00
22.6 n.2 Espositori	€ 40,00
22.7 n.1 Piantana	€ 50,00
22.8 n.1 Lampada Tolomeo	€ 50,00
23 UFFICIO 14 PIANO INTERRATO	
23.1 n.6 Scrivanie in legno	€ 600,00
23.2 Scaffalatura	€ 150,00
23.3 n.4 Mobili	€ 400,00
23.4 Mobile espositore in legno	€ 40,00
23.5 n.3 Poltroncine	€ 120,00
23.6 n.2 Sedie	€ 40,00
23.7 n.1 Plotter HP Laserjet	€ 250,00
23.8 Tavolo quadrato	€ 150,00
23.9 Espositore	€ 40,00
23.10 n.1 Piantana	€ 50,00
23.11 n.1 Lampada Tolomeo	€ 50,00



Autore

**BENI STRUMENTALI ALLA PRODUZIONE (Lotto2)****1 Magazzino Scatole**

26.1 n. 32 Scaffalature in metallo moduli da 3 metri € 3.200,00

26.2 n.2 transpallet manuali € 300,00

26.3 Banco da lavoro con bilancia € 150,00

26.4 Armadietto in lamiera € 20,00

26.5 Scaffali vari in lamiera € 120,00

27 Ufficio Magazzino

27.1 Scrivania € 80,00

27.2 Postazione PC € 80,00

27.3 Poltroncina € 20,00

27.4 Armadio a 3 moduli € 120,00

27.5 Scaffali in metallo € 20,00

28 Magazzino Refrattari

3.1 Scaffali vari € 180,00

29 Infermeria

29.1 Scrivania € 80,00

29.2 N.2 lettighe € 160,00

29.3 N.2 sedie € 40,00

29.4 N.2 armadi vetrati € 60,00

29.5 N.1 armadio in metallo € 2.040,00

29.6 Mobile in legno con cassetti € 30,00

29.7 Cassettiera € 20,00

29.8 Bilancia pesapersona € 50,00

30 Mensa

30.1 n.3 tavoli	€ 180,00	
30.2 n.6 sedie	€ 120,00	
30.3 n.1 lavastoviglie industriale	€ 800,00	
31 Magazzino ricambi impianti		
6.1 Scaffalature varie	€ 120,00	
32 Spogliatoio donne		
7.1 n.8 Armadietti in metallo	€ 160,00	
32.1 Spogliatoio Uomini		
32.2 n.56 Armadietti in metallo	€ 1.120,00	
32.3 Panche varie	€ 160,00	
33 Officina meccanica		
33.1 Banco da lavoro	€ 120,00	
33.2 n.4 Torni	€ 4.800,00	
33.3 n.2 Trapani a colonna	€ 350,00	
33.4 n.2 Taglierine a ferro	€ 600,00	
33.5 n.3 Bombole per saldatura	€ 100,00	
33.6 n.2 Presse	€ 600,00	
33.7 Banchi da lavoro	€ 80,00	
33.8 n.1 Idropulitrice	€ 60,00	
33.9 n.2 Saldatrici a filo	€ 350,00	
33.10 n.2 Saldatrici ad elettrodo	€ 160,00	
33.11 n.1 Mola	€ 120,00	
33.12 n.1 Moletta	€ 100,00	
33.13 n.1 Smerigliatrice	€ 140,00	
33.14 n.1 Cannello per saldature	€ 30,00	



34 Esterni

34.1 Materiale ferroso vario € 100,00

34.2 Silos per ossigeno liquido € 4.000,00

35 Officina elettrica

35.1 n.1 Scrivania con postazione PC € 80,00

35.2 Banco da lavoro € 30,00

35.3 Armadio metallico € 20,00

35.4 Scaffali con minuteria elettrica € 1.000,00

35.5 Armadietti € 100,00

36 Locale Composizioni

36.1 Silos stoccaggio sabbia € 3.000,00

36.2 n.6 Armadietti in metallo € 240,00

36.3 n.13 Casse Mescolatrici € 1.300,00

36.4 Impianto stoccaggio sabbia con nastri trasportatori € 2.000,00

36.5 n.2 Bilance € 100,00

36.6 n.3 Mescolatrici € 3.000,00

36.7 n.5 Silos stoccaggio rottame € 2.000,00

36.8 n.1 Transpallet € 150,00

36.9 Scaffalature varie con stampi € 200,00

36.10 Forno per riscaldare gli stampi € 2.500,00

37 Ufficio Carbonazione Stampi Soffiato

37.1 n.1 Postazione PC € 80,00

37.2 Scaffale € 40,00

37.3 Doppio aspiratore € 1.200,00

38 Container interni

38.1 Container basso: magazzino campioni vetro soffiato € 500,00

38.2 Container alto: ufficio generico € 500,00

39 Produzione Zona Soffiata

39.1 Nastri trasportatori vari

39.2 Nastro trasportatore e macchinario per Tempera

39.3 n.3 Forni murati a crogiolo

39.4 Vaschetta di fusione

39.5 n.6 Forni a riscald per vetro alimentati a metano ed ossigeno

40 Produzione Zona Stampata

40.1 n.2 Forni basculanti da 40 qt ciascuno

40.2 Stampatrice monosezione IS con robot leva vetri in sospensione

40.3 Nastri trasportatori vari

40.4 Scaffali per stampi vari

40.5 n.2 Forni per riscaldare i crogioli

40.6 n.1 Sega a disco

40.7 Pressa a 4 stazioni per prodotti stampati con robot

40.8 Nastro e macchinario per Tempera (impianto da 80/100qt)

41 Prod. Stampato e Soffiato Vecchio Imp.

16.1 Forno da 180 qt circa completo del macchinario per stampaggio e soffiaggio, n.3 presse, n.2 robot e n. 2 tempere

Valutazione a corpo macchinari costituenti le zone di produzione

soffiata e stampata (vecchio e nuovo impianto) € 200.000,00

42 Magazzino Piano Interrato

42.1 n.1 Bobcat € 2.500,00

42.2 n.2 Compressori € 5.000,00



Autografo

**43 Falegnameria**

43.1 n.1 Sega a disco € 300,00

43.2 n.1 Smerigliatrice € 300,00

43.3 n.1 Mola € 300,00

43.4 n.1 Sega a nastro € 300,00

43.5 n.1 Pialla € 300,00

44 Magazzino Confezionamento

44.1 n.1 Muffola € 3.500,00

44.2 Scaffali vari € 1.200,00

44.3 Fasciatrice per pallet € 1.600,00

44.4 Sollevatore elettrico € 800,00

45 Moleria

45.1 n.1 Taglierina a disco € 300,00

45.2 n.2 Mole € 200,00

45.3 n. 4 Macchine per tagliare il vetro a freddo € 4.000,00

46 Magazzino Spedizioni

46.1 n.5 Transpallet manuali € 750,00

46.2 n.1 Transpallet elettrico € 800,00

46.3 Fasciatrice pallet € 1.600,00

47 Uffici Spedizioni

47.1 n.2 Scrivanie € 160,00

47.2 n.2 Poltroncine € 40,00

47.3 n.2 Postazioni PC complete € 160,00

47.4 Scaffali € 40,00

47.5 n.2 Scrivanie € 160,00

47.6 n.1 Postazione PC	€ 40,00
47.7 Scaffali	€ 80,00
47.8 n.2 Scrivanie	€ 160,00
47.9 n.2 Postazioni PC	€ 160,00
47.10 Mobilio	€ 250,00
48 Magazzino Stoccaggio Semilavorati	
24.1 n.1 Transpallet elettrico	€ 1.800,00
49 Magazzino Stampi	
25.1 Scaffali vari	€ 300,00
50 Magazzino Prodotto Finito	
50.1 Scaffali vari	€ 2.000,00
50.2 n.1 Transpallet elettrico	€ 1.800,00
51 Stanza Campionatura	
27.1 Scaffali vari	€ 200,00
C.4.4 STIMA AUTOVEICOLI	
Autocarro Marca IVECO Mod. 35C11A	
immatricolazione anno 2000 cilindrata 2800 cm ³ alimentazione diesel,	
in discreto stato di manutenzione con carrozzeria e parti meccaniche in	
discreto stato di conservazione	
	€ 3.200,00
Il valore di stima dei beni mobili e dei beni strumentali inventariati	
risulta essere pari a:	
Beni Mobili e strumentali (PALAZZINA Lotto1) € 24.650.00	
Beni Mobili e strumentali (CAPANNONE Lotto2) € 270.280.00	
Autoveicoli € 3.200.00	

D.1 VALUTAZIONE E STIMA DEI PRODOTTI DI MAGAZZINO**D.1.1 PREMESSA**

Occorre preliminarmente precisare che le giacenze in magazzino alla data di chiusura della presente relazione sono identificabili come:

- 1) Materie prime
- 2) Prodotti di vetreria finiti, quindi di pronta collocazione sul mercato, già imballati e stipati in pallets;
- 3) Prodotti di vetreria semilavorati, ovvero prodotti che necessitano di lavorazioni ulteriori per la collocazione sul mercato.

Per quanto riguarda le materie prime, considerato che gli approvvigionamenti ultimi risalgono all'inizio dell'anno 2022 e che la produzione è stata interrotta definitivamente nell'ultimo trimestre dello stesso anno, il sottoscritto ritiene di attribuire un valore nullo a tali giacenze in quanto difficilmente inventariabili ed esigue anche dal punto di vista di ingombro volumetrico.

D.2.1 CRITERI ESTIMATIVI**D.2.1.1 Prodotti di Vetreria Finiti**

Per quanto attiene alla valutazione dei prodotti finiti, non potendo procedere all'inventario (per motivi di chiara opportunità considerato che la conta dei singoli pezzi provocherebbe la distruzione del packaging e la reale impossibilità di successiva alienazione e movimentazione) il sottoscritto valutata la modalità di inventariazione (carico e scarico dei colli) eseguita dalla [REDACTED] ritiene di poter acquisire i dati di inventario riferiti alla data del 31/07/2023 e riportati



analiticamente nell'allegato 4A. A tali dati di censimento delle distinte tipologie di produzione è stato associato il valore unitario medio di vendita a prezzo di listino, in prima istanza, opportunamente deprezzato in funzione della tipologia di articolo, dell'epoca di produzione, delle condizioni di assortimento, ecc. Si è potuto notare dall'esame degli elaborati di inventario forniti, che dalla data del 31/12/2022 alla data di ultimo inventario (31/07/2023), ovvero in condizione di improduttività degli impianti, il magazzino dei prodotti finiti è stato oggetto di una imponente campagna di vendita. Tale operazione ha di fatto portato liquidità nelle casse [REDACTED] ma al contempo ha provocato, sempre in funzione della inoperatività dell'azienda, un disassortimento dei prodotti finiti rimasti in giacenza. Per tale motivazione ed al fine della collocazione sul mercato in regime di Liquidazione Coatta Amministrativa, il sottoscritto ritiene di dover cauteiativamente abbattere ulteriormente i valori già ottenuti dalla prima svalutazione, dell'aliquota pari al 50% al fine di consentirne la pronta alienabilità anche su mercati "minori".



D.2.1.2 Prodotti di Vetreria Semilavorati

Per quanto attiene alla valutazione dei prodotti semilavorati, considerata la forte limitazione nel procedimento di inventario, il sottoscritto per le motivazioni già esposte nel precedente paragrafo ritiene di poter acquisire i dati di inventario riferiti alla data del 31/07/2023 e riportati analiticamente nell'allegato 4B. Anche il magazzino dei prodotti semilavorati è stato oggetto di una campagna

[Handwritten signature]



di vendite di notevole consistenza (valori di inventario 31/07/2023 confrontati con i medesimi valori riferiti all'inventario del 31/12/2022), che ha di fatto dimezzato le giacenze in magazzino. Ai dati di inventario delle distinte tipologie di produzione è stato associato il valore unitario medio di vendita a prezzo di listino, opportunamente deprezzato in funzione della tipologia di articolo, dell'epoca di produzione. Nel caso di specie il disassortimento non costituisce elemento di deprezzamento (l'assortimento è in capo alla società che procede alle lavorazioni di finitura ed al collocamento in proprio sul mercato). Al fine della collocazione sul mercato in regime di Liquidazione Coatta Amministrativa, il sottoscritto ritiene di dover cautelativamente abbattere ulteriormente i valori già dopo la prima svalutazione, dell'aliquota pari al 40% al fine di consentirne la pronta alienabilità anche su mercati "minori".

D.3.1.1 Prodotti di Vetreria Finiti

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto valuta la totalità dei prodotti finiti giacenti in magazzino in Euro 380.449,85

D.3.1.2 Prodotti di Vetreria Semilavorati

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto valuta la totalità dei prodotti semilavorati giacenti in magazzino in Euro 161.469,96.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 24/08/2023



Andrea Raponi

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica Immobili;
- 2) Documentazione Ipo-Catastale ed Urbanistica Immobili;
- 3) Documentazione Fotografica Autoveicoli;
- 4) Inventario e Stima Magazzino (prodotti finiti e semilavorati);
- 5) Documentazione Fotografica Beni Mobili e Beni Strumentali

