



TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO FALLIMENTARE



CONCORDATO PREVENTIVO

Promosso da



R.G. n.°2/21



RELAZIONE DI STIMA



Commissari Giudiziali:

Perito Stimatore: Geom.
Giudice Fallimentare: Dott.ssa



Paterno di Lucania, li 24/09/2022

Il Perito



ASTE 
GIUDIZIARIE® **INDICE**

- 1) PREMESSA INCARICO pag. 3
- 2) DESCRIZIONE/ELENCO DEI BENI MOBILI IN PROCEDURA pag. 4
- 4) METODO DI STIMA pag. 7
- 5) STIMA ATTUALE MOBILI pag. 12-14
- 6) SUDDIVISIONE IN LOTTI e pag. 16
- 7) COMPOSIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 21
- 8) COMPOSIZIONE LOTTI IMMOBILI e IMPIANTI pag. 30 (come da perizia RGE n 88/17)
- 9) COMPOSIZIONE LOTTI IMMOBILI e IMPIANTI in Concordato pag. 44
- 10) GRAVAMI pag. 47
- 11) VALUTAZIONI TECNICHE PERIZIE PARTE pag. 50

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®



➤ INCARICO

Con Provvedimento del 08/04/2022 il G.D. -- Dott.ssa [REDACTED] su istanza dei Commissari Giudiziali [REDACTED] del 6/4/22 autorizzava la nomina dello scrivente geom. [REDACTED] iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Potenza e con studio in Paterno (Pz) alla via Cappella Vecchia n.°18, al fine di procedere alle attività di: "verifica e stima" della consistenza immobiliare della [REDACTED] ammessa alla procedura di "Concordato Preventivo" iscritta al R.G. n. 2/21, ai sensi dell'art. 163 della Legge Fallimentare dichiarata con Decreto reso in data 18/03/22 dal Tribunale di Potenza.

In particolare, ai sensi dell'art. 172 della L.F. con l'incarico conferito si rilevava di dare corso:

- 1) *alla redazione dell'inventario del patrimonio della società debitrice,*
- 2) *di procedere alla verifica della consistenza immobiliare su tutto il territorio nazionale e, ove non venga già attuata dalla Agenzia del Territorio sulla base dell'eseguita notifica del decreto, anche alla trascrizione del decreto sui singoli immobili;*
- 3) *di individuare le caratteristiche tecniche dei beni inventariati, di verificare la documentazione di supporto degli immobili, dei macchinari e degli impianti, ai fini della regolarità delle vendite;*
- 4) *alla formazione dei Lotti.*

Pertanto, in data 9/05/22 si è dato avvio alle operazioni di inventario della consistenza mobiliare ed immobiliare della società debitrice, sita in Atella (Pz) alla via Imperatore n.°6 ed a mezzo di verbale si dava atto della partecipazione ai lavori dei Commissari giudiziali Prof. Avv. [REDACTED] dello scrivente professionista geom. [REDACTED] in qualità di stimatore ex art. 172 L.F., del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] residente ad Atella (Pz) alla via Piave n.°7 nella qualità di amministratore unico e rappresentante della società ammessa a procedura di Concordato nonché del [REDACTED] responsabile del team advisor della procedura di Concordato.

In detta sede i Commissari conferivano, altresì, allo scrivente professionista più specifico incarico peritale e precisavano le attività peritali a farsi. In particolare, l'incarico dovrà prevedere:

- a) *quanto alla componente immobiliare ed agli impianti fotovoltaici, la rivisitazione e/o conferma della relazione di stima già commissionata all'interno della procedura esecutiva iscritta al RGE n. 88/17 del Tribunale di Potenza con indicazione del valore a base d'asta che tenga conto anche dell'effettiva attuale commerciabilità dei beni e della loro collocazione nell'arco temporale prospettato dal piano; nonché una valutazione comparativa critica dei risultati presenti nelle perizie allegate alla proposta e fatte proprie dall'attestatore;*
- b) *quanto alla componente immobiliare l'incarico prevederà anche la preventiva analisi dell'integrale consistenza su tutto il territorio nazionale e la trascrizione del decreto sui singoli beni (ove non attuata dall'Agenzia del Territorio);*

c) *quanto alla componente mobiliare l'individuazione e la verifica del valore dei singoli beni e l'attuale formazione dei lotti, tenendo conto dell'effettiva commerciabilità nel rispetto della attuali normative.*

Con riferimento all'incarico affidato dal G.D. ed anche dai Commissari Giudiziari,

- rilevato il già depositato "Elaborato di Stima" in data 8/3/22 relativo al compendio immobiliare della società debitrice denominata [REDACTED] nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare iscritta al [REDACTED] -

le attività peritali riferite al più nuovo incarico e le operazioni connesse hanno riguardato la puntuale verifica ed ispezione dei "Beni mobili" di cui agli elenchi allegati alla relazione tecnica di stima proposta dalla debitrice società con il riscontro della documentazione fotografica allegata.

Al riguardo occorre rilevare, il certosino lavoro di catalogazione sviluppata dalla parte, ben sviluppata e correttamente numerata, come risulta dalla documentazione fotografica allegata per quanto attiene la dotazione mobiliare.

Le operazioni di conclusione delle attività peritali ed inventario sono state effettuate in situ in data 19/09/22. Ai lavori hanno partecipato i soggetti già intervenuti alle precedenti attività di apertura.

Per dare atto ai lavori peritali sono state reperite informazioni di mercato inerenti i settori dei beni inventariati e sono state effettuate le necessarie indagini informative e tecniche al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni inventariati.

Nel presente lavoro lo scrivente determina, pertanto, il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere funzione della loro consistenza, della loro capacità produttiva, dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione, nonché degli attuali valori correnti e delle quotazioni rilevate in mercati regolamentari italiani ed esteri.

➤ DESCRIZIONE DEI BENI MOBILI IN PROCEDURA

L'attività esercitata dalla debitrice società, all'interno degli opifici (capannoni industriali) accertati in situ, è rappresentata principalmente dalla attività di produzione di "infissi in legno ed alluminio".

Pertanto i beni oggetto di stima, con riferimento a quelli di cui all'elenco proposto dalla parte risultano essere caratterizzati da:

Macchine, attrezzature e mobili per ufficio.

Lo stato di conservazione e manutenzione dei beni accertati in situ è alquanto buona, rilevata la temporalità di acquisto ed esercizio come riportato nei prospetti con indicazione dell'anno di acquisto e per le caratteristiche si rimanda all'allegata Documentazione Fotografica precisando che la Marchiatura CE ove sussiste indica che il macchinario ne risulta dotato.

Gli elenchi dei beni, per brevità espositiva, sono riportati nell'Allegato denominato "Inventario macchine ed attrezzature" e di seguito pure riportati:

ASTE
GIUDIZIARIE

Elenco Macchine ed Attrezzature:

- 1 IMPIANTO VERNICIATURA COMPL.DI ACCESS. (FINITURE)
- 2 CENTRO DI LAVORO A CONTR.NUM.(RECORD 110TV)
- 3 FORATRICE MULTIPLA MOD. 21
- 4 FRESATRICE
- 5 SP MOD. GFL (SPINATRICE)
- 6 SCORNICIATRICE SUPERSET XL
- 7 CARRELLO CESAB
- 8 COMBINATA FILO A SPESSORE
- 9 TOUPIE MOD. T130N
- 10 SEGA CIRCOLARE SQUADRATRICE
- 11 STAZIONE MONTA FERRAMENTA BATTENT MATR.FB600004
- 12 MACCHINA ELETTRONICA X POSIZIONE CLIPS MATR.CFL 110001
- 13 AUDIOTOR MANIPOLATORE MATR.400070054
- 14 IMBALLATRICE X INFISSI
- 15 TRANSPALLET PNEUMATICO TRASP.INF.MATR.SV 20001
- 16 CENTRO LAVORO SQUADRATURA SERRAMENTI MATR.AA1/016190
- 17 BANCO DI ASSEMBL.CONTROLLO MATR.CFL 120005
- 18 SCAFFALE X ESTERNO E TETT. N° 2
- 19 MACCH.LEVIGA PROFILI AUTOMATICA PAF3750
- 20 FORATRICE ELETTRON.X POSIZ.INCONTRI MATR.PN 700003
- 21 CENTRO LAVORO INTEGRATO WINDOOR 40R SCM
- 22 IMPIANTO ASPIRAZ.
- 23 CESOIA
- 24 TRONCATRICE V CUT COMPL ACCES.
- 25 TRONCATRICE VEGA 400S
- 26 TRONCATRICE MATR.444734 S90
- 26 SCORN.UNIMAT U500-STAM.
- 27 CARRELLO RETRATTILE BT FREFLEX MATR.6003201
- 28 TENDIREGGIA MOD.STB 70
- 30 TRONC.RIFIL.MOD DUMBO
- 31 TRASPORTATORE INFISSI BT LPE M.6011963
- 32 BANCO GENERICO DI MONTAGGIO
- 33 GRUPPO ELETTROGENO MOD.G110 JD
- 34 COMPRESSORE ARIA INVERTER CSC401VR/10
- 35 BANCO UNIVERSALE GIREV. CON PIANO ESTENS.
- 36 TWIN ISOLA ELECTRA (TRONCATRICE 2 TESTE) EMMEGI
- 37 SEGATRICE A NASTRO - RULLIERA (X FERRO)
- 38 PRESSA PIEGATRICE
- 39 CENTRO DI LAVORO INTEGR.DOGMA X SERRAM. (SCM) AA2/001541
- 40 INVERTER AFY5550 KBX
- 41 SCAFFALATURA COMPOSTA DA 18 COLONNE (MAGAZZINO)
- 42 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 40/20
- 43 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 65/20
- 44 COMPRESSORE CSB 20 - ESSICC. A CICLO
- 45 IDROPULTRICE KFCLASSIC
- 46 RULLIERE VERTICALI COMPL.DI RULLI
- 47 CARRELLI TAGLIO N.3

ASTE
GIUDIZIARIE

48 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.5
49 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2
50 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2
51 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2
52 BANCHI FIX	N.3
53 CARRELLI (STOCCAGGIO SERRAM.)	N.10
54 CARRELLI TRANSIT	N.2
55 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.9
56 RO 400/3/50 (IMBALLATRICE)	

Elenco Mobilio Uffici

SCRIVANIA 160 X 80	N.3
ARMADIO 180 X 90	N.3
ARMADIO 90 X 130	N.12
SCRIVANIA 200 X 80	N.2
ARMADIO 90 x 90	N.4
ARMADIO 75 X 60	N.4
ARMADIO 85 X 70	N.2
SCRIVANIA 250 X 80	N.1
SCRIVANIA OVALE 240 X 120	N.1
SCRIVANIA 210 X 90	N.1
ARMADIO VETRINA 220 X 140	N.1
SCRIVANIA AD ANGOLO 210 X 80	N.2
SCRIVANIA AD ANGOLO 200 X 80	N.1
ARMADIO 90 X 200	N.2
COMPUTER	N.2

➤ Documentazione Fotografica

La documentazione fotografica allegata indicata Allegato n.º2 corrisponde ad ogni singolo bene di cui all'elenco.

➤ METODO DI STIMA

Per quanto attiene alla stima, lo scrivente professionista si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione del Metodo Comparativo o di mercato, basato sul confronto tra i beni considerati ed altri simili oggetto di commercializzazione o su offerte reperibili nei mercati di settore.

Il valore di mercato ottenuto da tale confronto viene adeguatamente aggiornato per tenere conto di fattori quali: utilizzabilità produttiva, appetibilità commerciale, deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, stato di manutenzione, stato di conservazione, l'eventuale necessità di adeguamento alle normative vigenti di sicurezza, tecniche e simili, l'eventuale presenza o assenza di certificazioni e/o omologazioni, l'eventuale necessità di oggettive riparazioni.

La valutazione dei beni è stata inoltre effettuata sulla base dell'ispezione visiva in condizioni statiche, senza effettuare prove funzionali sui macchinari e/o apparecchiature, in grado di attestarne la funzionalità. Ne deriva che, nella definizione del valore di mercato dei beni, viene tenuto conto dell'assenza di garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento, integrità e conformità degli stessi.

Al riguardo occorre precisare che, per quanto attiene la dotazione delle attrezzature ed impianti, questi ultimi, risultano essere in buono stato di manutenzione ed utilizzati allo stato da un nuovo soggetto giuridico denominato [REDACTED], che esercita la medesima attività della debitrice all'interno dell'opificio individuato al foglio mappa 25 part. n.° 1393 sub 3, in virtù di un [REDACTED] [REDACTED] salvo disdetta per un canone annuo di Euro 8.400,00 Oltre Iva.

Ai fini valutativi, si è considerata, inoltre, la vetustà e la commerciabilità allo stato attuale, con particolare riferimento al periodo di crisi che investe il settore commerciale dell'intero territorio nazionale ed, in particolare, di quello locale.

Per brevità espositiva, non vengono riportate tutte le ricerche di mercato relative ad ogni singolo bene, si indicano sommariamente le fonti da cui si è attinto:

- Listini Prezzi ufficiali dei singoli produttori;
- Annunci di vendita di riviste, giornali e siti internet di settore;
- Stime di beni similari in altre procedure concorsuali
- Principali rivenditori del settore - Offerte di vendita da società e privati.

Più in dettaglio i criteri di stima adottati per le diverse categorie merceologiche elencate sono le seguenti:

➤ CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE ARREDI E MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO

Il valore di vendita è stato determinato mediante applicazione di coefficienti correttivi ai valori derivanti dalle seguenti metodologie di indagine (criteri):

- costo storico del bene modificato in base ad un coefficiente di deprezzamento che tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza e dello stato di manutenzione;
- eventuale prezzo di mercato del bene ricavabile da listini specifici;
- prezzo del bene nuovo moltiplicato per un coefficiente di ammortamento determinato dal D.M. 31.12.1988 e s.m.i..

➤ CRITERI DI STIMA PER VALUTAZIONE MACCHINARI ed IMPIANTI

Il valore di vendita è stato determinato tenendo conto dello stato di conservazione, dei correnti prezzi di mercato e dell'effettiva possibilità di pronto ricollocamento nel mercato.

Per una corretta determinazione dei valori di vendita di macchinari ed impianti periziati, sono stati adottati i seguenti criteri di valutazione:

- prezzo di mercato dell'usato ricavato da listini specifici in funzione dell'anno di acquisto e dello stato di funzionamento e manutenzione del macchinario o impianto;
- valore residuo in funzione del prezzo di acquisto o del costo di fabbricazione tenuto conto degli ammortamenti normali:

$$V_r = V_s \times D_r/D_t \quad \text{Dove:}$$

V_r = valore residuo

V_s = valore storico d'acquisto o costo di fabbrica

D_t = durata totale di utilizzazione

D_r = durata residua di utilizzazione

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

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

$$V_{Cr} = C_f \times (1 + 1/f) \times V_r / V_u$$

Dove: V_{Cr} = valore del costo di riproduzione

C_f = valore storico d'acquisto o costo di fabbricazione

V_u = vita utile di utilizzazione

V_r = vita residua di utilizzazione

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

I valori di vita utile per le tipologie di macchine ed attrezzature riportate nella seguente tabella:

TIPOLOGIA	VITA UTILE
MOBILI E ARREDI	8-10 anni
MACCHINE ELETTRONICHE PER UFFICIO	3-5 anni
ATTREZZATURA VARIA	7-10 anni
MACCHINARI	18-25 anni

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

Si precisa che le valutazioni saranno determinate considerando anche i seguenti fattori:

- assenza di garanzia per vizi occulti e difetti di funzionamento;
- spese di carico e trasporto;
- assenza o necessità di certificazioni e collaudi;

Il tutto con riferimento all'Allegata Documentazione Fotografica.

ASTE GIUDIZIARIE > STIMA DEI BENI e LOTTI

In riferimento alle descrizioni sopra riportate, alla documentazione fotografica redatta, agli elenchi allegati, lo scrivente ai fini di una più agevole vendita, determinato il valore complessivo del compendio dei macchinari ed attrezzature all'atto dell'acquisto in complessivi **€uro 1.969.186,00** secondo le risultanze dei dati dell'azienda è stimato il compendio all'attualità in complessivi **€uro 276.300,00** oltre valore del mobilio quantificato a forfait in complessivi **€uro 1.500,00**, per effetto delle caratteristiche, deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, stato di manutenzione, stato di conservazione, come in precedenza spiegato nel capitolo seguente, è necessario addivenire alla costituzione dei lotti al fine di consentire una agevole vendita.

Le caratteristiche dei macchinari ed impianti la possibilità di utilizzazione autonoma ci consentono agevolmente di smembrare il compendio mobiliare al fine di costituire più lotti di più esiguo valore e senza dubbio più appetibili sul mercato locale.

In altri termini, ipotizzando un frazionamento della dotazione mobiliare si andrebbe a garantire una più agevole vendibilità per funzionalità, fruibilità dei beni e soprattutto destinazione d'uso futura.

Per le considerazioni esposte, pare conveniente suddividere la dotazione in complessivi **n.°16 Lotti** di più esiguo valore e tale soluzione giova agli interessi della procedura.

Occorre rilevare che per quanto attiene la valutazione del compendio mobiliare aziendale la valutazione assegnata tiene, altresì conto della valutazione attuale proposta dal debitore, ritenuta congrua per le caratteristiche. Ovviamente, in questa sede, verificata la documentazione e valutazione verranno apportate delle ulteriori detrazioni percentuali, ritenuto necessario, legato allo smontaggio degli stessi dalla sede aziendale.

Di conseguenza si riporta la stima e si formano i lotti, come di seguito costituito:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero Identificativo Foto	ELENCO MACCHINARI	Anno di acquisto	Costo di acquisto	Vita residua Vr	Vita Utile Vu	Dv=Vr/Vu	Valore Residuo
1	IMPIANTO VERNICIATURA COMPL.DI ACCESS. (FINITURE)	2007	210000	5	20	0,12	25200,00
2	CENTRO DI LAVORO A CONTR.NUM.(RECORD 110TV)	2006	143000	4	20	0,08	11440,00
3	FORATRICE MULTIPLA MOD. 21	2003	4721	1	20	0,03	140,00
4	FRESATRICE	2005	11000	3	20	0,02	220,00
5	SP MOD. GFL (SPINATRICE)	2006	8200	4	20	0,02	170,00
6	SCORNICIATRICE SUPERSET XL	2002	43898	0	20	0,1	4400,00
7	CARRELLO CESAB	1992	20210	0	20	0,07	1400,00
8	COMBINATA FILO A SPESSORE	1999	8263	0	20	0,04	350,00
9	TOUPIE MOD. T130N	1999	9296	0	20	0,03	300,00
10	SEGA CIRCOLARE SQUADRATRICE	1999	9711	0	20	0,03	300,00
11	STAZIONE MONTA FERRAMENTA BATTENTI MATR.FB600004	2007	25000	5	20	0,1	2500,00
12	MACCHINA ELETTRONICA X POSIZIONE CLIPS MATR.CFL 110001	2007	37000	5	20	0,04	1500,00
13	AUDIOTOR MANIPOLATORE MATR.400070054	2007	17625	5	20	0,1	1700,00
14	IMBALLATRICE X INFISSI	2007	11500	5	20	0,12	1300,00
15	TRANSPALLET PNEUMATICO TRASP.INF.MATR.SV 20001	2007	5000	5	20	0,2	1000,00
16	CENTRO LAVORO SQUADRATURA SERRAMENTI MATR.AA1/016190	2007	283000	5	20	0,11	31000,00
17	BANCO DI ASSEMBL.CONTROLLO MATR.CFL 120005	2007	11000	5	20	0,14	1500,00
18	SCAFFALE X ESTERNO E TETT. N° 2	2000	23757	0	20	0,2	5000,00
19	MACCHIEVIGA PROFILI AUTOMATICA PAF3750	2007	54000	5	20	0,15	8100,00
20	FORATRICE ELETTRON.X POSIZ.INCONTRI MATR.PN 700003	2007	20000	5	20	0,2	4000,00
21	CENTRO LAVORO INTEGRATO WINDOOR 40R SCM	2007	203000	5	20	0,25	51000,00
22	IMPIANTO ASPIRAZ.	2007	90000	5	20	0,1	9000,00
23	CESOLA	1991	13189,65	0	20	0,2	2500,00
24	TRONCATRICE VCLUT COMPL. ACCES.	2007	155000	5	20	0,15	23000,00
25	TRONCATRICE VEGA 4005	2008	3843,45	6	20	0,15	600,00
26	TRONCATRICE MATR.444734 S90	2010		8	20	0,2	29000,00
26	SCORN.UNIMAT U500-STAM.	2010	144489	8	20	0,2	0,00
27	CARRELLO RETRATTILE BT FREFLEX MATR.6003201	2010	51000	8	20	0,2	10000,00
28	TENDIREGGIA MOD.STB 70	2011	1950	9	20	0,1	200,00
29	BANCO CONTROLLO E REGISTR. INFISSI	2007	4500	5	20	0,1	500,00

30	TRONC.RIFIL.MOD DUMBO	1999	3207	0	20	0,15	500,00
31	TRASPORTATORE INFISSI BT LPE M.6011963	2007	7000	5	20	0,15	1000,00
32	BANCO GENERICO DI MONTAGGIO N.2	2007	5000	5	20	0,2	1000,00
33	GRUPPO ELETTROGENO MOD.G110 JD	2008	10000	6	20	0,3	3000,00
34	COMPRESSORE ARIA INVERTER CSC401VR/10	2007	17620	5	20	0,15	2700,00
35	BANCO UNIVERSALE GIREV. CON PIANO ESTENS. N. 2	2007	2000	5	20	0,15	300,00
36	TWIN ISOLA ELECTRA (TRONCATRICE 2 TESTE) EMMEGI	2000	68889	0	20	0,1	7000,00
37	SEGATRICE A NASTRO - RULLIERA (X FERRO)	1999	2997	0	20	0,2	600,00
38	PRESSA PIEGATRICE	1991	12137	0	20	0,3	3600,00
39	CENTRO DI LAVORO INTEGR.DOGMA X SERRAM. (SCM) AA2/001541	2013	109000	11	20	0,15	16000,00
40	INVERTER AFV5550 KBX	2008	1770	6	20	0,1	180,00
41	SCAFFALATURA COMPOSTA DA 18 COLONNE (MAGAZZINO)	2008	12000	6	20	0,3	3600,00
42	MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 40/20	1999	8889	0	20	0,15	1000,00
43	MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 65/20	1999	14972	0	20	0,15	2000,00
44	COMPRESSORE CSB 20 - ESSICC. A CICLO	2002	5370	0	20	0,1	500,00
45	IDROPULTRICE KFCLASSIC	2009	1665	7	20	0,15	250,00
46	RULLIERE VERTICALI COMPL.DI RULLI N. 3	2007	4500	5	20	0,1	450,00
47	CARRELLI TAGLIO N.5	1999	3003	0	20	0,2	600,00
48	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.3	1999	1543	0	20	0,1	150,00
49	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	1999	2306	0	20	0,1	250,00
50	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	1999	3116	0	20	0,1	300,00
51	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	1999	1618	0	20	0,1	200,00
52	BANCHI FX N.3	1999	12083	0	20	0,1	1200,00
53	CARRELLI (STOCCAGGIO SERRAM.) N.10	1999	7023	0	20	0,1	700,00
54	CARRELLI TRANSIT N.2	1999	1201	0	20	0,1	150,00
55	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.9	1999	5407	0	20	0,1	550,00
56	RO 400/3/50 (IMBALLATRICE)	2000	23757	0	20	0,05	1200,00
1969186,1							276300,00

SCRIVANIA 160 X 80
ARMADIO 180 X 90
ARMADIO 90 X 130

3
3
12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE	QUANTITÀ
SCRIVANIA 200 X 80	2
ARMADIO 90 X 90	4
ARMADIO 75 X 60	4
ARMADIO 85 X 70	2
SCRIVANIA 250 X	1
SCRIVANIA OVALE 240 X 120	1
SCRIVANIA 210 X 90	1
ARMADIO VETRINA 220 X 140	1
SCRIVANIA AD ANGOLO 210 X 80	1
SCRIVANIA AD ANGOLO 200 X 80	2
ARMADIO 90 X 200	1
COMPUTER	2

PREZZO A CORPO

1.500,00

Valore acquisto impianti ed attrezzature..... Euro 1.969.186,00
 Valore attuale impianti ed attrezzature..... Euro 276.300,00
 Valore attuale mobili ufficio..... Euro 1.500,00



<u>Numero</u> <u>Identificativo</u>	<u>ELENCO MACCHINARI</u>	<u>Valore Residuo</u>
	DESCRIZIONE	
	1 IMPIANTO VERNICIATURA COMPL.DI ACCESS. (FINITURE)	25.200,0
	2 CENTRO DI LAVORO A CONTR.NUM.(RECORD 110TV)	11.440,0
	3 FORATRICE MULTIPLA MOD. 21	140,00
	4 FRESATRICE	220,00
	5 SP MOD. GFL (SPINATRICE)	170,00
	6 SCORNICIATRICE SUPERSET XL	4400,00
	7 CARRELLO CESAB	1400,00
	8 COMBINATA FILO A SPESSORE	350,00
	9 TOUPIE MOD. T130N	300,00
	10 SEGA CIRCOLARE SQUADRATRICE	300,00
	11 STAZIONE MONTA FERRAMENTA BATTENT MATR.FB600004	2500,00
	12 MACCHINA ELETTRONICA X POSIZIONE CLIPS MATR.CFL 110001	1500,00
	13 AUDIOTOR MANIPOLATORE MATR.400070054	1700,00
	14 IMBALLATRICE X INFISSI	1300,00
	15 TRANSPALLET PNEUMATICO TRASP.INF.MATR.SV 20001	1000,00
	16 CENTRO LAVORO SQUADRATURA SERRAMENTI MATR.AA1/016190	31000,00
	17 BANCO DI ASSEMBL.CONTROLLO MATR.CFL 120005	1500,00
	18 SCAFFALE X ESTERNO E TETT. N° 2	5000,00
	19 MACCH.LEVIGA PROFILI AUTOMATICA PAF3750	8100,00
	20 FORATRICE ELETTRON.X POSIZ.INCONTRI MATR.PN 700003	4000,00
	21 CENTRO LAVORO INTEGRATO WINDOOR 40R SCM	51000,00
	22 IMPIANTO ASPIRAZ.	9000,00
	23 CESOIA	2500,00
	24 TRONCATRICE VCUT COMPL ACCES.	23000,00
	25 TRONCATRICE VEGA 400S	600,00
	26 TRONCATRICE MATR.444734 S90	29000,00
	26 SCORN.UNIMAT U500-STAM.	0,00
	27 CARRELLO RETRATTILE BT FREFLEX MATR.6003201	10000,00
	28 TENDIREGGIA MOD.STB 70	200,00
	29 BANCO CONTROLLO E REGISTR INFISSI	500,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

30 TRONC.RIFIL.MOD DUMBO		500,00
31 TRASPORTATORE INFISSI BT LPE M.6011963		1000,00
32 BANCO GENERICO DI MONTAGGIO	N.2	1000,00
33 GRUPPO ELETTROGENO MOD.G110 JD		3000,00
34 COMPRESSORE ARIA INVERTER CSC401VR/10		2700,00
35 BANCO UNIVERSALE GIREV. CON PIANO ESTENS.	N. 2	300,00
36 TWIN ISOLA ELECTRA (TRONCATRICE 2 TESTE) EMMEGI		7000,00
37 SEGATRICE A NASTRO - RULLIERA (X FERRO)		600,00
38 PRESSA PIEGATRICE		3600,00
39 CENTRO DI LAVORO INTEGR.DOGMA X SERRAM. (SCM) AA2/001541		16000,00
40 INVERTER AFY5550 KBX		180,00
41 SCAFFALATURA COMPOSTA DA 18 COLONNE (MAGAZZINO)		3600,00
42 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 40/20		1000,00
43 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 65/20		2000,00
44 COMPRESSORE CSB 20 - ESSICC. A CICLO		500,00
45 IDROPULTRICE KFCLASSIC		250,00
46 RULLIERE VERTICALI COMPL.DI RULLI	N. 3	450,00
47 CARRELLI TAGLIO	N.5	600,00
48 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.3	150,00
49 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2	250,00
50 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2	300,00
51 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2	200,00
52 BANCHI FIX	N.3	1200,00
53 CARRELLI (STOCCAGGIO SERRAM.)	N.10	700,00
54 CARRELLI TRANSIT	N.2	150,00
55 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.9	550,00
56 RO 400/3/50 (IMBALLATRICE)		1200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**276.300,00****Valore Totale Impianti e macchine.....€uro 276. 300,00****Mobilio:**

SCRIVANIA 200 X 80	n.2
ARMADIO 90 X 90	n.4
ARMADIO 75 X 60	n.4
ARMADIO 85 X 70	n.2
SCRIVANIA 250 X	n.1
SCRIVANIA OVALE 240 X 120	n.1
SCRIVANIA 210 X 90	n.1
ARMADIO VETRINA 220 X 140	n.1
SCRIVANIA AD ANGOLO 210 X 80	n.2
SCRIVANIA AD ANGOLO 200 X 80	n.1
ARMADIO 90 X 200	n.2
COMPUTER	<u>n.2</u>

A corpo €uro 1.500,00ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13

ASTE
GIUDIZIARIE

Come in precedenza rilevato, sarà applicata una percentuale di decremento variabile ed a discrezione della scrivente per effetto degli interventi a farsi di smantellamento dall'azienda dei beni nel caso di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE

➤ **STIMA attuale:**

€uro

	€uro
1 IMPIANTO VERNICIATURA COMPL.DI ACCESS. (FINITURE)	25.200,0
2 CENTRO DI LAVORO A CONTR.NUM.(RECORD 110TV)	11.440,0
3 FORATRICE MULTIPLA MOD. 21	140,00
4 FRESATRICE	220,00
5 SP MOD. GFL (SPINATRICE)	170,00
6 SCORNICIATRICE SUPERSET XL	4400,00
7 CARRELLO CESAB	1400,00
8 COMBINATA FILO A SPESSORE	350,00
9 TOUPIE MOD. T130N	300,00
10 SEGA CIRCOLARE SQUADRATRICE	300,00
11 STAZIONE MONTA FERRAMENTA BATTENT	2500,00
12 MACCHINA ELETTRONICA X POSIZIONE CLIPS MATR.CFL	1500,00
13 AUDIOTOR MANIPOLATORE MATR.400070054	1700,00
14 IMBALLATRICE X INFISSI	1300,00
15 TRANSPALLET PNEUMATICO TRASP.INF.MATR.SV 20001	1000,00
16 CENTRO LAVORO SQUADRATURA SERRAMENTI	31000,00
17 BANCO DI ASSEMBL.CONTROLLO MATR.CFL 120005	1500,00
18 SCAFFALE X ESTERNO E TETT. N° 2	5000,00
19 MACCH.LEVIGA PROFILI AUTOMATICA PAF3750	8100,00
20 FORATRICE ELETTRON.X POSIZ.INCONTRI MATR.PN	4000,00
21 CENTRO LAVORO INTEGRATO WINDOOR 40R SCM	51000,00
22 IMPIANTO ASPIRAZ.	9000,00
23 CESOIA	2500,00
24 TRONCATRICE VCUT COMPL ACCES.	23000,00
25 TRONCATRICE VEGA 400S	600,00
26 TRONCATRICE MATR.444734 S90	29000,00
26 SCORN.UNIMAT U500-STAM.	0,00
27 CARRELLO RETRATTILE BT FREFLEX MATR.6003201	10000,00
28 TENDIREGGIA MOD.STB 70	200,00
29 BANCO CONTROLLO E REGISTR INFISSI	500,00
30 TRONC.RIFIL.MOD DUMBO	500,00
31 TRASPORTATORE INFISSI BT LPE M.6011963	1000,00
32 BANCO GENERICO DI MONTAGGI n.2	N.2 1000,00
33 GRUPPO ELETTROGENO MOD.G110JD	3000,00
34 COMPRESSORE ARIA INVERTER CSC401VR/10	2700,00
35 BANCO UNIVERSALE GIREV. CON PIANO ESTENS. N.2	300,00
36 TWIN ISOLA ELECTRA (TRONCATRICE 2 TESTE) EMMEGI	7000,00
37 SEGATRICE A NASTRO - RULLIERA (X FERRO)	600,00
38 PRESSA PIEGATRICE	3600,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

39	CE 39 CENTRO DI LAVORO INTEGR. DOGMA X SERRAM.	16000,00
40	INVERTER AFY5550 KBX	180,00
41	SCAFFALATURA COMPOSTA DA 18 COLONNE	3600,00
42	MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE. MAG. 40/20	1000,00
43	MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE. MAG. 65/20	2000,00
44	COMPRESSORE CSB 20 - ESSICC. A CICLO	500,00
45	IDROPULITRICE KFCLASSIC	250,00
46	RULLIERE VERTICALI COMPL. DI RULLI N. 3	450,00
47	CARRELLI TAGLIO N.5	600,00
48	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.3	150,00
49	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	250,00
50	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	300,00
51	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	200,00
52	BANCHI FIX N.3	1200,00
53	CARRELLI (STOCCAGGIO SERRAM.) N.10	700,00
54	CARRELLI TRANSIT N.2	150,00
55	CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.9	550,00
56	RO 400/3/50 (IMBALLATRICE)	1200,00

Importo TotaleEuro **276.300,00**

SCRIVANIA 200 X 80	n.2
ARMADIO 90 X 90	n.4
ARMADIO 75 X 60	n.4
ARMADIO 85 X 70	n.2
SCRIVANIA 250 X	n.1
SCRIVANIA OVALE 240 X 120	n.1
SCRIVANIA 210 X 90	n.1
ARMADIO VETRINA 220 X 140	n.1
SCRIVANIA AD ANGOLO 210 X 80	n.2
SCRIVANIA AD ANGOLO 200 X 80	n.1
ARMADIO 90 X 200	n.2
COMPUTER	n.2

A corpo..... Euro **1.500,00**

Valore complessivo dotazioneEuro **277.800,00**

➤ Si procederà in seguito alla formazione di **n.°16 Lotti**

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 22.680,00**

1 IMPIANTO VERNICIATURA COMPL.DI ACCESS. (FINITURE)	€uro 25.200,00
Riduzione Lotto del 10%.....	€uro 2.520,00
Valore Lotto n.°1.....	€uro 22.680,00

➤ **Lotto n.°2 del valore di €uro 25.918,40**

2 CENTRO DI LAVORO A CONTR.NUM.(RECORD 110TV)	11.440,0
3 FORATRICE MULTIPLA MOD. 21	140,00
4 FRESATRICE	220,00
5 SP MOD. GFL (SPINATRICE)	170,00
6 SCORNICIATRICE SUPERSET XL	4400,00
7 CARRELLO CESAB	1400,00
8 COMBINATA FILO A SPESSORE	350,00
9 TOUPIE MOD. T130N	300,00
10 SEGA CIRCOLARE SQUADRATRICE	300,00
11 STAZIONE MONTA FERRAMENTA BATTENT	2500,00
12 MACCHINA ELETTRONICA X POSIZIONE CLIPS MATR.CFL	1500,00
13 AUDIOTOR MANIPOLATORE MATR.400070054	1700,00
14 IMBALLATRICE X INFISSI	1300,00
15 TRANSPALLET PNEUMATICO TRASP.INF.MATR.SV 20001	<u>1000,00</u>
Valore Lotto.....	€uro 26.720,00
Riduzione del lotto del 3%.....	€uro 801,60
Valore Lotto n.°2.....	€uro 25.918,40

➤ **Lotto n.°3 del valore di €uro 29.450,00**

16 CENTRO LAVORO SQUADRATURA SERRAMENTI	€uro 31.000,00
Riduzione del lotto del 5%.....	€uro 1.550,00
Valore Lotto n.°3.....	€uro 29.450,00

➤ **Lotto n.°4 del valore di €uro 18.228,00**

17 BANCO DI ASSEMBL.CONTROLLO MATR.CFL 120005	€uro 1.500,00
18 SCAFFALE X ESTERNO E TETT. N° 2	€uro 5.000,00
19 MACCH.LEVIGA PROFILI AUTOMATICA PAF3750	€uro 8.100,00
20 FORATRICE ELETTRON.X POSIZ.INCONTRI MATR.PN	€uro 4.000,00
Valore Lotto.....	€uro 18.600,00
Riduzione del lotto del 2%.....	€uro 372,00
Valore Lotto n.°4.....	€uro 18.228,00

ASTE
GIUDIZIARIE

▶ **Lotto n.°5 del valore di €uro 49.980,00**

21 CENTRO LAVORO INTEGRATO WINDOOR 40R SCM	€uro	51.000
Riduzione del lotto del 2%.....	€uro	1.020,00
Valore Lotto n.°5.....	€uro	49.980,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

▶ **Lotto n.°6 del valore di €uro 8.550,00**

22 IMPIANTO ASPIRAZIONE	€uro	9.000,00
Riduzione del lotto del 5%.....	€uro	450,00
Valore Lotto n.°6.....	€uro	8.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE

▶ **Lotto n.°7 del valore di €uro 26.883,00**

23 CESOIA	€uro	2.500,00
24 TRONCATRICE VCUT COMPL ACCES.	€uro	23.000,00
25 TRONCATRICE VEGA 400S	€uro	600,00
Valore lotto	€uro	26.100,00
Riduzione del lotto del 3%.....	€uro	783,00
Valore Lotto n.°7.....	€uro	26.883,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

▶ **Lotto n.°8 del valore di €uro 27.550,00**

26 TRONCATRICE MATR.444734 S90.....	€uro	29.000,00
26 SCORN.UNIMAT U500-STAM.-----		
Valore lotto	€uro	29.000,00
Riduzione del lotto del 5%.....	€uro	1.450,00
Valore Lotto n.°8.....	€uro	27.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

▶ **Lotto n.°9 del valore di €uro 12.936,00**

27 CARRELLO RETRATTILE BT EREFLEX MATR.6003201	€uro	10.000,00
28 TENDIREGGIA MOD.STB 70	€uro	200,00
29 BANCO CONTROLLO E REGISTR INFISSI	€uro	500,00
30 TRONC.RIFIL.MOD DUMBO	€uro	500,00
31 TRASPORTATORE INFISSI BT LPE M.6011963	€uro	1.000,00
32 BANCO GENERICO DI MONTAGGI n.2	€uro	1.000,00
Valore lotto	€uro	13.200,00
Riduzione del lotto del 2%.....	€uro	264,00
Valore Lotto n.°9.....	€uro	12.936,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®▶ **Lotto n.°10 del valore di €uro 5.700,00**

33 GRUPPO ELETTROGENO MOD.G110JD	€uro	3.000,00
34 COMPRESSORE ARIA INVERTER CSC401VR/10	€uro	2.700,00
Valore lotto	€uro	5.700,00
Valore Lotto n.°10.....	€uro	5.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®▶ **Lotto n.°11 del valore di €uro 11.270,00**

35 BANCO UNIVERSALE GIREV. CON PIANO ESTENS. N.2	€uro	300,00
36 TWIN ISOLA ELECTRA (TRONCATRICE 2 TESTE) EMMEGI	€uro	7.000,00
37 SEGATRICE A NASTRO - RULLIERA (X FERRO)	€uro	600,00
38 PRESSA PIEGATRICE	€uro	3.600,00
Valore lotto	€uro	11.500,00
Riduzione del lotto del 2%.....	€uro	230,00
Valore Lotto n.°11.....	€uro	11.270,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®▶ **Lotto n.°12 del valore di €uro 19.384,40**

39 CE 39 CENTRO DI LAVORO INTEGR. DOGMA X SERRAM.	€uro	16.000,00
40 INVERTER AFY5550 KBX	€uro	1800,00
41 SCAFFALATURA COMPOSTA DA 18 COLONNE	€uro	3.6000,00
Valore lotto	€uro	19.780,00
Riduzione del lotto del 2%.....	€uro	395,60
Valore Lotto n.°12.....	€uro	19.384,40

ASTE
GIUDIZIARIE®▶ **Lotto n.°13 del valore di €uro 2.850,00**

42 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 40/20	€uro	1.000,00
43 MAGAZZINO SEMI AUTOMATICO VE.MAG. 65/20	€uro	2.000,00
Valore lotto	€uro	3.000,00
Riduzione del lotto del 5%.....	€uro	150,00
Valore Lotto n.°13.....	€uro	2.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®▶ **Lotto n.°14 del valore di €uro 2.200,00**

44 COMPRESSORE CSB 20 - ESSICC. A CICLO	€uro	500,00
45 IDROPULTRICE KFCLASSIC	€uro	250,00
46 RULLIERE VERTICALI COMPL. DI RULLI N. 3	€uro	450,00
47 CARRELLI TAGLIO N.5	€uro	600,00
48 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.3	€uro	150,00
49 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE) N.2	€uro	250,00
Valore lotto	€uro	2.200,00
Valore Lotto n.°14.....	€uro	2.200,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®Lotto n.°15 del valore di €uro 4.300,00ASTE
GIUDIZIARIE®

50 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2	€uro	300,00
51 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.2	€uro	200,00
52 BANCHI FIX	N.3	€uro	1.200,00
53 CARRELLI (STOCCAGGIO SERRAM.)	N.10	€uro	700,00
54 CARRELLI TRANSIT	N.2	€uro	150,00
55 CARRELLI (MOVIMENTAZIONE)	N.9	€uro	550,00
56 RO 400/3/50 (IMBALLATRICE)		€uro	1.200,00
	Valore lotto	€uro	4.300,00

Valore Lotto n.°15.....€uro 4.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®Lotto n.°16 del valore di €uro 1.500,00ASTE
GIUDIZIARIE®

SCRIVANIA 200 X 80	n.2
ARMADIO 90 X 90	n.4
ARMADIO 75 X 60	n.4
ARMADIO 85 X 70	n.2
SCRIVANIA 250 X	n.1
SCRIVANIA OVALE 240 X 120	n.1
SCRIVANIA 210 X 90	n.1
ARMADIO VETRINA 220 X 140	n.1
SCRIVANIA AD ANGOLO 210 X 80	n.2
SCRIVANIA AD ANGOLO 200 X 80	n.1
ARMADIO 90 X 200	n.2
COMPUTER	n.2

Valore lotto €uro 1.500,00

Valore Lotto n.°16.....€uro 1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ooooooo

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

► **Riepilogo -----Valore n.°16 Lotti:**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n.°1	del valore di	€uro	22.680,00
Lotto n.°2	del valore di	€uro	25.918,40
Lotto n.°3	del valore di	€uro	29.450,00
Lotto n.°4	del valore di	€uro	18.228,00
Lotto n.°5	del valore di	€uro	49.980,00
Lotto n.°6	del valore di	€uro	8.550,00
Lotto n.°7	del valore di	€uro	26.883,00
Lotto n.°8	del valore di	€uro	27.550,00
Lotto n.°9	del valore di	€uro	12.936,00
Lotto n.°10	del valore di	€uro	5.700,00
Lotto n.°11	del valore di	€uro	11.270,00
Lotto n.°12	del valore di	€uro	19.384,40
Lotto n.°13	del valore di	€uro	2.850,00
Lotto n.°14	del valore di	€uro	2.200,00
Lotto n.°15	del valore di	€uro	4.300,00
Lotto n.°16	del valore di	€uro	1.500,00

- Valore complessivo Lotti€uro **267.813,80**

ASTE
GIUDIZIARIE®

► Composizione e Valutazione Immobili aziendali:

La dotazione aziendale della [REDACTED]” con sede in Atella alla via Imperatore n.°6 - p.i. [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Potenza si compone, altresì, di un articolato complesso immobiliare, adibito ad attività artigianale, ubicato nel Comune di Atella (Pz) alla c.da Vulture o Castelluccia costituito da n.°due lotti di terreno edificabili, situati nella zona Industriale (zona P.I.P) di rispettivi mq. 7.611 e mq. 3.746 con sovrastanti “opifici industriali” (capannoni industriali) adibiti alle attività di produzione di “infissi in legno ed alluminio”, oltre a n.°quattro “Impianti Fotovoltaici” per uso industriale.

Il compendio immobiliare, a seguito dell’atto di precetto, notificato il 16/02/17, con il quale si intimava di pagare al debitore la somma di Euro 633.045,00_ oltre accessori e spese ed oltre interessi di mora per rate non pagate è stato sottoposto a pignoramento il tutto derivante da un Contratto di Mutuo fondiario per notar [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] del 23/02/2007, registrato a Melfi il 02/03/2007 a [REDACTED] e trascritto il 02/03/2007 al R.G. n.°1062 e R.P. n.°6125 sottoscritto tra la [REDACTED] in qualità di titolare dell’omonima impresa individuale e parte mutuataria e datrice di ipoteca, [REDACTED] datrice di ipoteca parte e/o fidejubente per l’importo di Euro 1.200.000,00 di cui Euro 350.000,00 alla stipula dell’atto e la restante somma mediante appositi atti pubblici di erogazione.

A detto contratto seguivano:

- Atto per notar [REDACTED] del 24/07/2007 rep. n.°9077 per mezzo del quale la Banca erogava alla parte mutuataria l’ulteriore importo di Euro 350.000,00;
- Atto per notar [REDACTED] a del 2/08/2007 rep. n.°9156 la Banca erogava il saldo della somma di Euro 500.000,00.

In conseguenza di tali atti dispositivi la parte mutuataria si obbligava a restituire la somma capitale in 174 rate posticipate con prima scadenza al 30/09/2007 ed ultima al 28/02/2022; ovviamente rate poi non restituite.

Per quanto innanzi, con *pignoramento trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza il 27/09/2017 al regg. nn.° 17413/14743 in favore della [REDACTED] p.a.* con sede in Altamura (Ba) alla via Ottavio Serena n.°13 in danno di [REDACTED] con sede in Atella (Pz) sono stati sottoposti a gravame gli immobili di proprietà della società, di seguito indicati e la procedura di espropriazione immobiliare è stata iscritta al R.G.E. [REDACTED]

Per la citata procedura di espropriazione immobiliare la scrivente professionista è stata nominata C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari - Dott. Ssa [REDACTED] l’elaborato peritale è stato depositato nel fascicolo della procedura in data 8/3/22.

Con riferimento al compendio immobiliare indicato si rimanda, integralmente al contenuto dell’elaborato peritale già reso, che si allega, riportando in questo nuovo lavoro, in forma sintetica, soltanto la “Valutazione” dei Beni immobili già fissata al quale ci si uniformerà integralmente per la composizione dei Lotti come già composti.

Di seguito si riporta la composizione del coacervo immobiliare di appartenenza alla [REDACTED]

Elenco definitivo:

- diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" in capo a [REDACTED] del:

➤ fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:

- a) piano terra della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "produzione e lavorazione infissi" individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 4 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di Euro 3.540,00
- b) piano primo della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "esposizione e vendita, uffici e deposito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 3 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di Euro 3.640,00

- c) lastrico solare un piano terra della superficie di mq. 860 adibito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 2 (derivata dalla ex n.°542)

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED] proprietà comunale proprietà, [REDACTED]

Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà (100/100)

- i diritti dell'intero (1000/1000) della "Proprietà Superficiaria" in capo [REDACTED] 1766710766 del:

☒ suolo circostante al fabbricato costituito dalle unità immobiliari part. n.°542 sub 2, part. n.°542 sub3, part. n.°542 sub4, della superficie complessiva di mq. 2.236 il tutto riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 25

d.1) part. n.°932 di are 06.88 (ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 2,49 e R.A. di Euro 1,60

d.2) part. n.°934 di are 05.36(ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 1,94 e R.A. di Euro 1,25

d.3) part. n.°936 di are 06.30(ex 564), seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 2,28 e R.A. di Euro 1,46

d.4) part. n.°504 di ca 00.72(ex 5), seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 0,26 e R.A. di Euro 0,17

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED] proprietà comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria

Comune di Atella per la proprietà

[REDACTED] per la Superficie

- i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a [REDACTED] p.i. 01766710766 del:

d.5) part. n.°543 di ca 01.50, seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 0,54 e R.A. di Euro 0,35

d.6) part. n.°544 di ca 00.44, seminativo di cl. 2 con R.D. di Euro 0,16 e R.A. di Euro 0,10

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale e proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà

- i diritti dell'intero (1000/1000) della Proprietà Superficiaria in capo a [REDACTED]

➤ fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:

e) piano terra della superficie di mq. 650 adibito ad attività di produzione e lavorazione individuata in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub1 (ex 1149), categoria D1 senza rendita con annessa area pertinenziale graffata al fabbricato di ma. 116 circa

e.1) lastrico solare della superficie di mq. 650 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub 2

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]
Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] f. per la piena proprietà superficaria
Comune di Atella per la proprietà dell'area
[REDACTED] la proprietà dell'area

- i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a [REDACTED]

➤ fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:

f.1) piano terra della superficie di mq. 2.730 adibito ad attività di produzione, lavorazione e verniciatura individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1393 sub3, categoria D1 rendita di Euro 14.388,00

f.2) lastrico solare della superficie di mq. 2.690 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1393 sub 2

f.3) area urbana circostante il fabbricato artigianale individuato dalle unità immobiliari part. n.°1393 sub 2 e n.°1393 sub 4), della superficie complessiva di mq. 2.050 riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25 part. n.°1393 sub 4

f.4) area di circa mq. 2.801 residuale del lotto, individuata dalla part. n.°1393 della originaria superficie di mq. 7.611 circostante e graffata al fabbricato artigianale (di cui alle unità immobiliari part. n.°1393 sub 2 e n.°1393 sub 4), riportata nel N.C.T al foglio di mappa 25 part. n.°1393 ed

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]
Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà

- g) silos di stoccaggio in acciaio
- h) cabina allaccio Enel
- i) vasca di raccolta acqua (ora occupata dalla palazzina uffici)
- l) pensiline in acciaio
- m) tettoia in acciaio
- n) muro in c.a di delimitazione lotto

Includeremo, altresì:

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggio di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

oooooooo

Di seguito si riporta la valutazione già sviluppata nel lavoro reso

➤ **Valutazione dei beni-----applicazione dei valori unitari**

➤ **Valutazione Lotto n.°1**

a)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" -----**capannone artigianale part. n.°542**

Capannone Piano terra (in stato ultimato) - **part. n.°552/4 p.te** lordi mq. 720 x €/mq 260 = € 187.200,00
 Capannone/locale Piano primo (in stato grezzo) - **part. n.°552/3** lordi mq. 550 x €/mq 130 = € 71.500,00
 € 258.700,00

Uffici/locale Piano Terra - **part. n.°552/4 p.te**.....lordi mq. 140 x €/mq 200 = € 28.000,00

Uffici Piano Primo - **part. n.°552/3**..... lordi mq. 310 x €/mq 400 = € 124.000,00

Lastrico solare/tetto - **part. n.°552/2**.....lordi mq. 860 x €/mq 260 x 15% = € 33.540,00

€ 185.540,00

Valore totale capannone part. n.°542.....€ 444.240,00

b)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà Superficiaria"--**capannone artigian. part. n.°1149**

Capannone Piano terra (in stato ultimato) **part. n.°1149/1**...lordi mq. 650 x €/mq 280 = € 182.000,00

Lastrico solare/tetto **part. n.°1149/2**.....lordi mq. 650 x €/mq 280 x 15% = € 27.300,00

€ 209.300,00

-Detrazione per vendita di proprietà superficiaria - 30% (€ 209.000- € 62.729).....€ 146.510,00

Valore totale capannone part. n.°1149.....€ 146.510,00

c)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà " -----**area/piazzale part. n.°543—n.°544**

-area **part. n.°543**mq. 150 x €/mq. 40 =€ 6.000,00

-area **part. n.°544**mq. 44 x €/mq. 40 =€ 1.760,00

mq. 194

Valore area€ 7.760,00

d)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà Superficiaria " ---**area piazzale part. n.°1149**

-area **part. n.°1149**mq. 116 x €/mq. 40 =€ 4.640,00

-Detrazione per vendita di proprietà superficiaria - 30% (€ 4.640- € 1.392).....€ 3.248,00

Valore area part. n.°1149.....€ 3.248,00

e)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà Superficiaria "-----**area area/piazzale part. n.°932-944-936-504**

-area **part. n.°932**mq. 688 x €/mq. 40 =€ 27.520,00

-area **part. n.°934**mq. 536 x €/mq. 40 =€ 21.440,00

-area **part. n.°936**mq. 630 x €/mq. 40 =€ 25.200,00

-area **part. n.°504**mq. 72 x €/mq. 40 =€ 2.880,00

mq. 1.926

€ 77.040,00

-Detrazione per vendita di proprietà superficiaria - 30% (€ 77.040- € 23.112).....€ 53.928,00

Valore area.....€ 53.928,00

Sommano beni lotti n.°1.....€uro 655.686,00

ASTE
GIUDIZIARIE

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw Parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 costo impianto da fattura n.°110 del 19.10.2010.....	€uro 303.975,00
1/3 del valore di acquisto.....	€ 101.325,00
1.a ammontare della produzione attualizzata.....	€ 135.206,82
Sommano Impianto	€uro 236.531,80

Sommano beni lotti n.°1 compreso Impianto Fot. e Redditi futuri n.°1.....**€uro 892.217,80**ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

0000

> Valutazione Lotto n.°2ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEa)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" ----**capannone artigianale part. n.°1393**

Capannone Piano terra compreso locali part. n.°1393/3 ...lordi mq. 2.730	
	mq. 2.730 x €/mq 400 = € 1.092.000,00
Lastrico solare/tetto part. n.°1393/2 lordi mq. 2.690 x €/mq 400 x 15% = €	161.400,00
Valore capannone.....	€ 1.253.400,00

Uffici/locale Piano Terra **part. n.°1393/3**.....lordi mq. 114 x €/mq 520 = € 59.280,00

Uffici Piano Primo con zona originaria di mq. 114lordi mq. 228 x €/mq 520 = € 118.560,00

Valore uffici **€ 177.840,00**Valore capannone e uffici.....**€ 1.431.240,00**ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Immobili insistenti sulla part. n.°1393

b) Cabina Enel	lordi mq. 30 x €/mq.100 = € 3.000,00
c) Tettoia Piano Terra (lato capannone) struttura.....	lordi mq. 1.020 x €/mq. 100 = € 102.000,00
d) Pensilina 1 (lato capannone) struttura	lordi mq. 432 x €/mq.100 = € 43.200,00
e) Pensilina 2 (lato pensilina1) struttura.....	lordi mq. 228 x €/mq.100 = € 22.800,00
f) Pensilina 3 (lato retro) struttura	lordi mq. 221 x €/mq.100 = € 22.100,00
	€ 193.100,00

g)---diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" ----**area/piazzale****residuale part. n.°1393**Area **part. n.°1393** ... (mq. 2.801 + 2.050) = mq. 4.851 x €/mq. 60 = € 291.060,00

h) Muro in c.a. (retro piazzale) h. mt. 3,00 x ml 150 x 0,25 = mc 112,50 x 150 €/mc € 16.875,00

i) Silos
 € 30.000,00 |**€ 337.793,50**Sommano beni lotti n.°2.....**€uro 1.962.275,00**ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato
ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

costo impianto da fattura n.° 125 del 23.11.2010..... €uro 471.730,00

1/3 del valore di acquisto..... € 157.243,30

2.1 ammontare della produzione attualizzata..... € 223.135,16

€ 380.378,50

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

25

ASTE
GIUDIZIARIE®

sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

costo impianto da fattura n.°125 del 17.06.2011.....€uro 143.290,00

1/3 del valore di acquisto.....€ 47.763,00

3.1 ammontare della produzione attualizzata.....€ 54.210,14

€ 101.973,10

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai

sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

costo impianto da fattura n.°125 del 17.06.2011.....€uro 317.145,20

1/3 del valore di acquisto.....€ 105.715,10

4.1 ammontare della produzione attualizzata.....€ 156.726,54

€ 262.441,60

Sommano Impianti.....€ 744.793,20

Sommano beni lotti n.°2 compreso Impianto e Redditi futuri n.°1.....€uro **2.707.068,20**ASTE
GIUDIZIARIE®

oooo

ASTE
GIUDIZIARIE®>In breve: **Valutazione generale** (lorda)Valore beni lotto n.°1.....€uro **655.686,00**.....€uro 655.686,00Valore Impianto fotovoltaico.....€uro **236.531,80****€uro 892.217,80**Valore beni lotto n.°2.....€uro **1.962.275,00**.....€uro 1.962.275,00Valore Impianto fotovoltaico.....€uro **744.793,20****€uro 2.707.068,20****Totale.....€uro 2.617.960€uro 3.599.286,00**ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalla stima, dovranno essere detratte le spese di regolarizzazione catastale, urbanistica ed amministrativa nonché i costi di smantellamento degli impianti fotovoltaici a carico dell'aggiudicatario per vendita.

A tal fine si svilupperà la stima con le dovute detrazioni:

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

> Immobili ed impianti fotovoltaici

> Valutazione generale con le detrazioni relative ai costi da sostenere l'aggiudicatario:**Stima lotto n.º1 con Impianto fotovoltaico**

Valore beni del Lotto n.º1	€uro	655.686,00
Impianto fotovoltaico.....	€uro	<u>236.531,80</u>
Valore Totale lotto n.º1	€uro	892.217,80

---a detrarre:

costi regolarizzazione urban.....	€uro	2.500,00
costi accatastamento impianti.....	€uro	3.000,00
costi Ape n.º542.....	€uro	700,00
costi Ape n.º1149.....	€uro	<u>300,00</u>
sommano detrazioni.....	€uro	6.500,00

Smantellamento Impianto fotov. lastrico

part. n.º542 al termine funzionamento.....	€uro	6.020,00
part. n.º1149 al termine funzionamento.....	€uro	<u>4.550,00</u>
Sommano detrazioni per spese.....	€uro	<u>17.070,00</u>
Valore netto Lotto n.º 1	€uro	<u>875.147,80</u>

oooo

Stima lotto n.º2 con Impianto fotovoltaico

Valore beni del Lotto n.º2	€uro	1.962.275,00
Impianto fotovoltaico.....	€uro	<u>744.793,20</u>
Valore Totale	€uro	2.707.068,00

---a detrarre:

costi regolazione urban.Uffici.....	€uro	5.500,00
costi Ape n.º1393.....	€uro	1.000,00
costi regol. catastale Imp. tettoia	€uro	2.000,00
costi regol. catastale Imp.3 pens.....	€uro	3.000,00
costi regol. catastale Imp.3 tetto	€uro	3.000,00
costi regolazione catastale uffici	€uro	3.000,00
costi regolazione catastale tettoia	€uro	2.000,00
costi regolazione catastale 3 pens.....	€uro	3.000,00
smantellamento Impianto capannone	€uro	18.830,000
smantellamento Impianto tettoia	€uro	7.000,00
smantellamento Impianto 3 pensiline	€uro	<u>3.500,00</u>
Sommano detrazioni.....	€uro	51.830,00
Valore netto Lotto n.º2	€uro	<u>2.655.238,00</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai suddetti importi si apporteranno ulteriori abbattimenti per la vendita giudiziaria: %

ASTE
GIUDIZIARIE®

> **Valutazione generale con importi d'asta:**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore dei lotti risulta:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n.° 1 con Impianto fotovoltaico

€uro 875.147,80 riferito al Lotto n.°1 con Impianti ridotto del 10%

€uro 87.514,80 -10 %

€uro 787.833,00 valore Lotto n.°1 con Impianti Fotovoltaici

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 787.833,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ooooo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n.° 2 con Impianto

€uro 2.655.238,00 riferito al Lotto n.°2 con Impianti ridotto del 10%

€uro 265.523,80-10 %

€uro 2.389.714,10 valore Lotto n.°2 con Impianti Fotovoltaici

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 2.389.714,10

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

- Si riporta il Prospetto della produttività degli impianti sviluppata per ulteriori anni dieci dalla stima alla data del 31/12/21 al 2030

---Prospetto tipologia impianto:

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007
4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Prospetto produttività presunta:

N.	IMPIANTI FOTOVOLTAICI					DURATA INCENTIVO		
	POTENZA KW	VALENTI PRIMI 10	PRODUZIONE KW	TARIFFA	PRODUZIONE ANNUA	COSTI DI GESTIONE ANNUALI	DAL	AL
1	134,78	1300	175,214	0,416	60.624,91 €	2.000,00 €	21.03.2011	21.03.2031
2	40,94	1300	53222	0,33	17.563,26 €	1.800,00 €	28.07.2011	28.07.2031
3	89,47	1300	116311	0,422	49.083,24 €	2.800,00 €	23.12.2010	23.12.2030
4	86,85	1300	112905	0,384	43.359,52 €	2.800,00 €	29.11.2010	29.11.2030

N.	POTENZA KW	H EQUIVALENTI	PRODUZIONE KW	TARIFFA	PRODUZIONE ANNUA	COSTI DI GESTIONE ANNUALI	ANNI RESIDUI	PRODUZIONE ATTESA	COSTI MANUTENTIVI	NETTO	ATTUALIZZAZIONE
1	134,78	1040	140171,2	0,346	48.499,24 €	4.050,00 €	10 ANNI 16 G	486.932,32 €	40.662,00 €	446.270,32 €	223.135,16 €
2	40,94	1040	42577,6	0,31	14.030,61 €	2.430,00 €	9 ANNI 4 MESI	131.092,17 €	22.671,90 €	108.420,27 €	54.230,14 €
3	89,47	1040	93048,8	0,422	39.266,59 €	3.780,00 €	8 ANNI E 10 MESI	346.841,82 €	33.388,74 €	313.453,08 €	156.726,54 €
4	86,85	1040	90324	0,394	34.684,42 €	3.780,00 €	8 ANNI 9 MESI	303.488,64 €	33.075,00 €	270.413,64 €	135.206,82 €

NO' Lo sviluppo del modello è stato effettuato sulla base delle seguenti costanti: 1) Riduzione produttività del 20% "imputabile al deterioramento della performance dei moduli" per la restante vita utile; 2) Aumento dei costi manutentivi del 35% - 3) Attualizzazione al 50% del

Totale€uro 1.138.557,00

- **Produzione Finale attesa netta al 20.°anno di esercizio.....€uro 1.138.557,00**

- **Si riportano i Lotti composti:**

➤ Lotto n.°1 del valore di €uro 787.833,00

- diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" in capo a [REDACTED]

➤ fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:

- a) piano terra della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "produzione e lavorazione infissi" individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 4 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di €uro 3.540,00
- b) piano primo della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "esposizione e vendita, uffici e deposito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 3 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di €uro 3.640,00
- c) lastrico solare un piano terra della superficie di mq. 860 adibito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 2 (derivata dalla ex n.°542)

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà (100/100)

- i diritti dell'intero (1000/1000) della "Proprietà Superficiaria" in capo a [REDACTED]

- d) suolo circostante al fabbricato costituito dalle unità immobiliari part. n.°542 sub 2, part. n.°542 sub3, part. n.°542 sub4, della superficie complessiva di mq. 2.236 il tutto riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 25

d.1) part. n.°932 di are 06.88 (ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 2,49 e R.A. di €uro 1,60

d.2) part. n.°934 di are 05.36(ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 1,94 e R.A. di €uro 1,25

d.3) part. n.°936 di are 06.30(ex 564), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 2,28 e R.A. di €uro 1,46

d.4) part. n.°504 di ca 00.72(ex 5), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,26 e R.A. di €uro 0,17

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] s.r.l. per la piena proprietà superficiaria

Comune di Atella per la proprietà

[REDACTED] per la Superficie

- i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a [REDACTED]

d.5) part. n.°543 di ca 01.50, seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,54 e R.A. di €uro 0,35

d.6) part. n.°544 di ca 00.44, seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,16 e R.A. di €uro 0,10

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale e proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

i diritti dell'intero (1000/1000) della Proprietà Superficiaria in capo a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ *fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:*

e) *piano terra della superficie di mq. 650 adibito ad attività di produzione e lavorazione individuata in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub1 (ex 1149), categoria D1 senza rendita con annessa area pertinenziale graffiata al fabbricato di mq. 116 circa*

e.1) lastrico solare della superficie di mq. 650 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub 2

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria

Comune di Atella per la proprietà dell'area

[REDACTED] er la proprietà dell'area

ed

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

ivi compreso rendite future da percepire per ulteriori dieci anni

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **Composizione del Lotto n.º2 compreso impianti fotovoltaici**

Lotto n.º2 del valore di.....Euro 2.389.714,10

- **i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a** [REDACTED]
s.r.l. p.i. [REDACTED]

➤ **fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:**

f.1) piano terra della superficie di mq. 2.730 adibito ad attività di produzione, lavorazione e verniciatura individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.º1393 sub3, categoria D1 rendita di Euro 14.388,00

f.2) lastrico solare della superficie di mq. 2.690 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.º1393 sub 2

f.3) area urbana circostante il fabbricato artigianale individuato dalle unità immobiliari part. n.º1393 sub 2 e n.º1393 sub 4), della superficie complessiva di mq. 2.050 riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25 part. n.º1393 sub 4

f.4) area di circa mq. 2.801 residuale del lotto, individuata dalla part. n.º1393 della originaria superficie di mq. 7.611 circostante e graffiata al fabbricato artigianale (di cui alle unità immobiliari part. n.º1393 sub 2 e n.º1393 sub 4), riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25 part. n.º1393 e muro di delimitazione in c.a

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]
Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] **per la piena proprietà**

g) silos di stoccaggio in acciaio

h) cabina allaccio Enel

i) locale vasca di raccolta acqua (ora occupata dalla palazzina uffici)

l) pensiline in acciaio

m) tettoia in acciaio

n) muro in c.a. di delimitazione lotto

ed

- | | |
|---|---|
| 2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo
sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 | di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai |
| 3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura
sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 | di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai |
| 4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi
sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 | di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai |

ivi compreso rendite future da percepire per ulteriori dieci anni.

➤ Si riporta in seguito, la stima degli immobili in forma sintetica:

➤ **LOTTO n.°1**

a)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta Capannone artigianale -- part. n.°542	Mq. lordo	Valore unitario Euro	Coef Rid.	Valore Lordo	Detrazio. costi da sostenere		Valore netto
Capannone Piano Terra part. n.°542/4 p.te	720	260		187.200,00	Reg. urban.	2.500,0	184.700,00
Capannone Piano Primo part. n.°542/3 p.te	550	130		71.500,00			71.500,00
				258.700,00			256.200,00
Uffici/locali Piano Terra part. n.°542/3 p.te	140	200		28.000,00			
Uffi Piano Primo part. n.°542/3	310	400		124.000,00			
Totale				152.000,00			
				152.000,00	APE	700,00	151.300,00
Lastrico solare/Tetto part. n.°542/2	860	260	15%	33.540,00	Acc.to impianto	3.000,00	30.540,00
Valore totale capannone e lastrico				444.240,00			438.040,00
b)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta superficiaria Capannone artigianale -- part. n.°1149							
Capannone Piano Terra part. n.°1149/1	650	280		182.000,00			
Detrazione per vendita di Proprieta Superficiaria -30% -€ 54.600,00)				127.400,00			
Valore capannone part. n.°1149/1				127.400,00			
Part. n.°1149				127.400,00	APE	300,00	127.100,00
Lastrico solare/Tetto part. n.°1149/2	650	280	15%	27.300,00			
Detrazione per vendita di Proprieta Superficiaria -30% -€ 8.190,00)				19.110,00			
Valore lastrico solare part. n.°1141/2				19.110,00			19.110,00
Valore totale capannone e lastrico				146.510,00			146.210,00
c)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta area- Piazzale -- part. n.°543-544							
Area part. n.°543	150	40		6.000,00			
Area part. n.°544	44	40		1.760,00			
Valore totale				7.760,00			7.760,00
d)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta Superficiaria area- Piazzale -- part. n.°1149							
Area part. n.°1149	116	40		4.640,00			
Detrazione per vendita di Proprieta Superficiaria -30% -€ 1.392,00)				3.248,00			
Valore area				3.248,00			3.248,00
e)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta							

Superficiaria area- Piazzale -- part. n.°932-944-936-504						
Area part. n.°932	688	40		27.520,00		
Area part. n.°934	536	40		21.440,00		
Area part. n.°936	630	40		25.200,00		
Area part. n.°504	72	40		2.880,00		
Totale mq	1.926			77.040,00		
Detrazione per vendita di Proprieta Superficiaria -30% -€ 23.112,00)				53.928,00		53.928,00
Sommano in totale i beni al Lotto n.°1				655.686,00		649.186,80
+ Impianto Fotovoltaico "Tetto Vecchio" potenziale 86,85 Kw tipo "Parzialmente Integrato"						
Costo Impianto fattura n.°110/10 di Euro 303.975,00 pari ad 1/3				101.325,00		
Produzione futura attualizzata				135.206,82		
Valore Impianto				236.531,00		
Smantellamento Impianto lastrico n.°542/2					6.020,00	
Smantellamento Impianto lastrico n.°1149/2					4.550,00	
Detrazioni				236.531,00	10.570,00	225.961,00
Valore complessivo Lotto n.°1 Immobili ed Impianto				892.217,80		875.147,80

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lotto n.° 1 con Impianto fotovoltaico

€uro 875.147,80 riferito al Lotto n.°1 con Impianti ridotto del 10%

€uro 87.514,80 -10 %

€uro 787.833,00 valore Lotto n.°1 con Impianti Fotovoltaici

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 787.833,00

oooooo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

▶ **LOTTO n.º2**

a)Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta Capannone artigianale -- part. n.º1393	Mq. lordo	Valore unitario Euro	Valore Lordo	Detrazio. costi da sostenere		Valore netto
a)Capannone Piano Terra part. n.º1393/3	2730	400	1.092.000,00	APE	1.000,00	1.091.000
Uffici/locali Piano Terra part. n.º1393/3	114	520	59.280,00			
Uffici Piano Primo	228	520	118.560,00	Reg. urban. uffici	5.500,00	
				Acc.to Uffici	3.000,00	
Valore uffici			177.840,00			169.340,00
Valore Capannone e Uffici			1.269.840,00			
Lastrico Solare/tetto part. n.º1393/2	2690	400	15% 161.400,00	Acc.to Impianto	3.000,00	158.400,00
Valore capannone e lastrico			1.431.240,00			1.418.740,00
Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta						
b)Cabina Enel part. n.º1393/4	30	100	3.000,00			
c)Tettoia Piano terra (struttura)	1020	100	102.000,00	Acc.to Tettoia	2.000,00	
				Acc.to Impianto	3.000,00	
d)Pensilina 1 (struttura)	432	100	43.200,00	Acc.to Pensiline	3.000,00	
e)Pensilina 2 (struttura)	228	100	22.800,00	Acc.to Impianto	2.000,00	
f)Pensilina 3 (struttura)	221	100	22.100,00			
Valore Totale annessi			193.100,00			183.100,00
Diritti dell'intero (1/1) piena Proprieta Area-piazzale part. n.º1393						
(mq. 2.801 + 2.050) = mq. 4.851	4.851	60	291.060,00			
h)Muro in c.a (retro piazz.) h.3,00 x ml 150 x 025	112,5	150	16.875,00			
i)silos			30.000,00			
Valore Totale			337.793,50			337.793,50
Sommano beni Lotto n.º2			1.962.275,00			1.939.633,50
2. Impianto Fotovoltaico "Tetto Nuovo" potenziale 134,78 Kw tipo "non Integrato"						
Costo Impianto fattura n.º 125/10 di Euro 471.730,00 pari ad 1/3			157.243,30			
2.1 Produzione futura attualizzata			223.135,16			
Valore Impianto			380.378,50			380.378,50
3. Impianto Fotovoltaico "Struttura" potenziale 40,94 Kw tipo "non Integrato"						

Costo Impianto fattura n.° 125/11 di Euro 143.290 pari ad 1/3									
3.1 Produzione futura attualizzata									
Valore Impianto									101.973,10
4. Impianto Fotovoltaico "Parcheggi" potenziale 89,47 Kw tipo "Integrato"									
Costo Impianto fattura n.° 125/06/11 di Euro 317.144,20 pari ad 1/3									
4.1 Produzione futura attualizzata									
Valore Impianto									262.441,60
Valore Impianto									744.793,20
Valore Immobile e Impianto									2.684.426,70
Smantellamento impianto lastrico tetto						Rimozio.		18.830,0	
Smantellamento impianto tettoia n.°1139/3						Rimozio. Impianto		7.000,00	
Smantellamento impianto n3 pensiline piazz.						Rimozio. Impianti		3.500,00	
Smantellamento Impianti								29.330,0	2.655.096,70
Somma Detrazioni totali								51.830,0	
Valore Complessivo Lotto n.2									2.655.096,70

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Lotto n.° 2 con Impianto

€uro 2.655.238,00 riferito al Lotto n.°2 con Impianti ridotto del 10%

€uro 265.523,80-10 %

€uro 2.389.714,10 valore Lotto n.°2 con Impianti Fotovoltaici

- VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 2.389.714,10

In breve:

Lotto n.° 1 con Impianto fotovoltaico.....€ 787.833,00

Lotto n.° 2 con Impianto.....€ 2.389.714,10

Valore totale Lotti.....€ 3.177.547,10

► ---Determinazione valore Immobili ai fini del Concordato Preventivo:

I valori degli "Immobili" ed "Impianti Fotovoltaici" sin qui riportati sono quelli desunti dalla "Relazione di Stima" già in atti del Tribunale, depositata il 8/3/22 nell'ambito della procedura di Espropriazione immobiliare iscritta al R.G.E. [REDACTED] quindi, con riferimento ai valori dei singoli beni determinati all'atto della stima riconducibile alla data del 31/12/2022.

A tale riguardo occorre evidenziare che, Nulla variando in ordine alla valutazione dei manufatti edilizi, per quanto attiene gli "Impianti fotovoltaici" facenti parte del compendio aziendale di cui ci occupiamo,

avendo ipotizzando che la vendita del compendio immobiliare possa trovare attuazione in una data diversa a quella della stima (31/12/21) - è quindi in previsione di una vendita concretizzabile alla fine dell'anno 2023 -, la valutazione dei suddetti "Impianti Elettrici" dovrà tener conto della diminuzione di valore per la produzione dell'ulteriore periodo, a partire dalla data della stima, per altri due anni e sino alla fine dell'anno 2023.

In sostanza, si dovrà sviluppare una ulteriore Valutazione degli "Impianti Fotovoltaici", più realistica che tenga conto di detto fattore è quindi con determinazione del valore, al netto del flusso finanziario ottenibile nei suddetti due anni.

Cio premesso, dai valori già determinati, relativi alla produzione "presunta" già quantificata nel quadro riportato a pag.n.°29 del presente lavoro (che richiama integralmente i dati del lavoro precedentemente già reso il 8.3.22 nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare [REDACTED] occorrerà provvedere a detrarre il "Quantum" economico relativo alla produzione ricavabile nei due anni successivi alla data della stima è quindi sviluppare una valutazione cristallata alla fine dell'anno 2023 (momento della vendita).

Occorre rilevare che abbiamo quantificato le produzioni energetiche "presunte" ottenibili dagli impianti per l'intera durata dell'incentivo elargito dal G.S.E. è quindi per un periodo temporale di anni 20.

Nel dettaglio i calcoli sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato

Durata incentivo 29.11.2010 al 29.11.2030 = valore produzione dal 29.11.2010 sino al 29.11.30
Produzione residua è pari a 8 anni e 9 mesi.

La produzione attesa, al netto dei costi manutentivi è pari ad €uro 270.413,64 (rendita finale netta) ed attualizzazione del capitale di €uro 135.206,82

Si deduce che il ricavo dalla produzione annua media presunta è pari a 13.520,70

Da detrarre rendite di due anni = €uro 13.520,70 x 2 anni = €uro 27.041,40

1.a- Valore attualizzazione produzione residua = €uro 135.206,82 - €uro 27.041,40 = **€uro 108.165,40**

1/3 del valore di acquisto.....€uro 101.325,00

Sommano valore Impianto€uro 209.490,40

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Durata incentivo 21.03.2011 al 21.03.2031 = valore produzione dal 21.03.2011 sino al 21.03.31
Produzione residua è pari a 10 anni e 16 giorni.

La produzione attesa, al netto dei costi manutentivi è pari ad €uro 446.270,32 (rendita finale netta) ed attualizzazione del capitale di €uro 223.135,16

Si deduce che il ricavo dalla produzione annua media presunta è pari a 22.313,50

Da detrarre rendite di due anni = €uro 22.313,50 x 2 anni = €uro 44.627,00

2.a- Valore attualizzazione produzione residua = €uro 223.135,16 - €uro 44.627,00 = **€uro 178.508,10**

1/3 del valore di acquisto.....€uro 157.243,30

Sommano valore Impianto€uro 335.751,40

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Durata incentivo 28.07.2011 al 28.07.2031 = valore produzione dal 28.07.2011 sino al 28.07.31
Produzione residua è pari a 9 anni e 4 mesi.

La produzione attesa, al netto dei costi manutentivi è pari ad €uro 108.420,27 (rendita finale netta) ed attualizzazione del capitale di €uro 54.210,14

Si deduce che il ricavo dalla produzione annua media presunta è pari a 5.421,0

Da detrarre rendite di due anni = €uro 5.421,00 x 2 anni = €uro 10.842,00

Valore attualizzazione produzione residua = €uro 54.210,14 - €uro 10.842,00 = **€uro 43.368,10**

1/3 del valore di acquisto.....€uro 47.763,00

Sommano valore Impianto€uro 91.131,11

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Durata incentivo 23.12.2010 al 23.11.2030 = valore produzione dal 23.12.2010 sino al 23.12.30
Produzione residua è pari a 8 anni e 10 mesi.

La produzione attesa, al netto dei costi manutentivi è pari ad €uro 313.453,08 (rendita finale netta) ed attualizzazione del capitale di €uro 156.726,54

Si deduce che il ricavo dalla produzione annua media presunta è pari a 15.672,70

Da detrarre rendite di due anni = €uro 15.672,70 x 2 anni = €uro 31.354,30

Valore attualizzazione produzione residua = €uro 156.726,54 - €uro 31.354,30 = €uro 125.372,20

1/3 del valore di acquisto.....€uro 105.715,10

Sommano valore Impianto€uro 233.087,30

➤ **Occorrerà ora apportare ai valori innanzi determinati le detrazioni per lo smantellamento dell'impianto a fine ciclo come già determinato:**

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw

Parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°1.....€uro 209.490,40

Smantellamento Impianto lastrico n.°542/2.....€uro 6.020,00

Smantellamento Impianto lastrico n.°1149/2.....€uro 4.550,00

Sommano Detrazioni.....€uro 10.570,00

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°1.....€uro 198.920,00

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°2.....€uro 335.751,40

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°3.....€uro 91.131,11

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggio di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°4.....€uro 233.087,00

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°2-n.°3-n.°4.....€uro 659.969,80

Smantellamento impianto lastrico tetto€uro 18.830,00

Smantellamento impianto tettoia n.°1139/3.....€uro 7.000,00

Smantellamento impianto n.°3 pensiline piazzale.....€uro 3.500,00

Sommano Detrazioni.....€uro 29.330,00

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°2- n.°3- n.°4.....€uro 630.639,80

oo oo oo oo

>In breve: **Valutazione Impianti Fotovoltaici (netti)**

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°1€uro 198.920,00

Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°2- n.°3- n.°4.....€uro 630.639,80

Valore Totale Impianti Fotovoltaico e Redditi Futuri€uro 829.559,80

(il tutto determinato sino al 2031)

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ A tal punto si ri-determina il valore dei Lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

>Valore immobili lordo Lotto n.1	€uro	655.686,00
Valore detrazioni già determinate.....	- €uro	6.500,00
Valore netto Immobili di cui al Lotto n.°1.....	€uro	649.186,00
al quale aggiungere il		
Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°1.....	€uro	198.920,00
Totale Valore Lotto n.°1.....	€uro	848.106,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

>Valore immobili lordo Lotto n.2	€uro	1.962.275,00
Valore detrazioni già determinate.....	- €uro	22.500,00
Valore netto Immobili di cui al Lotto n.°2.....	€uro	1.939.755,00
al quale aggiungere il		
Valore Impianto Fotovoltaico e Redditi futuri n.°2-3-4.....	€uro	630.639,80
Totale Valore Lotto n.°1.....	€uro	2.570.414,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- In breve, si deduce che:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore immobili Lotto n.°1.....	€uro	649.186,00
Valore immobili lotto n.°2.....	€uro	1.939.755,00
Valore complessivo immobili.....	€uro	2.588.941,00
Valore Impianto fotovoltaico n.°1.....	€uro	198.920,00
Valore Impianto fotovoltaico n.°2,n.°3,n.°4.....	€uro	630.639,80
Valore complessivo Impianti.....	€uro	829.559,80
Totale Compendio stimato	€uro	3.418.500,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oltre ad Impianti industriali e macchine	€uro	267.813,00
Valore complessivo aziendale.....	€uro	3.686.313,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

• Si riportano in seguito i valori Totali degli Immobili ed Impianti (netto):

-Lotto n.°1:

Valore Immobili

Capannone part. n.° 542€uro 438.040,00 (di cui lastrico solare €uro 30.540,00)

Capannone part. n.° 1149.....€uro 146.210,00 (di cui lastrico solare €uro 19.110,00)

Area/Piazzale.....€uro 64.936,00

Totale valore Immobili.....€uro 649.186,80

Valore Impianto Fotovoltaico n.°1..€uro 198.920,00

Totale valore Lotto n.°1.....€uro 848.106,80

ASTE GIUDIZIARIE

-Lotto n.°2:

Valore Immobili

Capannone part. n.° 1393€uro 1.418.740,00 (di cui lastrico solare €uro 158.400,00)

Strutture€uro 183.100,00

Area/Piazzale.....€uro 337.793,50

Totale valore Immobili.....€uro 1.939.633,50

Valore Impianto Fotovoltaico n.°2,3,4..€uro 630.639,80

Totale valore Lotto n.°2.....€uro 2.570.273,30

--Totale valore Impianti Fotovoltaici alla data del 31/12/2023

Valore Impianto Lotto 1.....€uro 198.920,00

Valore Impianto Lotto 2.....€uro 630.639,80

Valore Impianti al 31.12.22.....€uro 829.559,80

---Produzione Impianto Fotovoltaico biennio 1/1/22 --31/12/23

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw
Parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 **€uro 54.082,80**

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw
non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 **€uro 89.254,00**

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non
integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 **€uro 21.684,00**

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi di potenziale pari a 89,47 Kw integrato
ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007 **€uro 62.708,00**

Totale Produzione netto **€uro 227.729,00**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Occorre precisare che, dal raffronto dei dati ricavati dal lavoro già reso e quello redatto dal CTP [REDACTED] considerando in ciclo produttivo in anni 20 determinato dal C.T.U. scrivente) la valutazione della produzione presunta netta, determinata dal 31/12/21 per gli Impianti ammonta a complessivi:

€uro 1.138.557,00 determinata dal C.T.U.
 €uro 1.259.871,00 determinata dal CTParte [REDACTED] (ma ovviamente la determinazione della produzione nel lavoro del professionista è stata determinata per un ciclo produttivo di anni 30)

il tutto come segue:

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw
 Parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

CTU	CTP Plastino
€uro 270.413,64	€uro 306.482,00

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw
 non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

CTU	CTP Plastino
€uro 446.270,32	€uro 434.662,70

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai
 sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

CTU	CTP Plastino
€uro 108.420,27	€uro 155.189,00

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggio di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai
 sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

CTU	CTP Plastino
€uro 313.453,08	€uro 363.538,00

Totale Produzione	€uro 1.138.557,00	€uro 1.259.871,00
-------------------	--------------------------	--------------------------

Dette somme trattasi di un capitale futuro ricavabile allo scadere del 20.° anno

Ovviamente trattando di un capitale futuro ma soprattutto incerto occorre determinare la sua attualizzazione è quindi ricondurre il "quantum" al momento attuale che, nel dettaglio ammonta alla data del 31/12/21 ad una somma pari alla metà di quella già determinata.

➤ **Valore Definitivo del Compendio ai fini della Vendita giudiziaria:**

Con riferimento al valore di stima determinato, si ritiene di proporre al Sig. Giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tale riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del **10%** al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

➤ **Lotto n.° 1 - Immobili comprensivo di Impianto fotovoltaico**

€uro 848.106,00 riferito al Lotto n.°1 con Impianti ridotto del 10%

€uro 84.810,60 --10 %

€uro 763.295,40 valore Lotto n.°1 ivi compreso Impianti Fotovoltaici e Rendite future

- **VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 763.295,40**

➤ **Lotto n.° 2 - Immobili comprensivo di Impianto fotovoltaico**

€uro 2.570.273,30 riferito al Lotto n.°2 con Impianti ridotto del 10%

€uro 257.027,30 --10 %

€uro 2.313.246,00 valore Lotto n.°2 con Impianti Fotovoltaici

- **VALORE DEI BENI BASE D'ASTA lotto n.°1-----PREZZO BASE: € 2.313.246,00**

-----Composizione del Lotto n.°1 -Immobili compreso Impianti fotovoltaici

➤ **Lotto n.°1 del valore di €uro 763.295,40**

- **diritti dell'intero (1000/1000) della "Piena Proprietà" in capo a** [REDACTED]

➤ *fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:*

a) *piano terra della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "produzione e lavorazione infissi" individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 4 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di €uro 3.540,00*

b) *piano primo della superficie di mq. 860 adibito ad attività di "esposizione e vendita, uffici e deposito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 3 (derivante dalla ex n.°542 sub 1), categoria D1 rendita di €uro 3.640,00*

c) *lastrico solare un piano terra della superficie di mq. 860 adibito individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°542 sub 2 (derivata dalla ex n.°542)*

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà [REDACTED] proprietà comunale proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] er la piena proprietà (100/100)

- **i diritti dell'intero (1000/1000) della "Proprietà Superficiaria" in capo** [REDACTED]

d) *suolo circostante al fabbricato costituito dalle unità immobiliari part. n.°542 sub 2, part. n.°542 sub3, part. n.°542 sub4, della superficie complessiva di mq. 2.236 il tutto riportato nel N.C.T. al foglio di mappa 25*

d.1) part. n.°932 di are 06.88 (ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 2,49 e R.A. di €uro 1,60

d.2) part. n.°934 di are 05.36(ex 541), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 1,94 e R.A. di €uro 1,25

d.3) part. n.°936 di are 06.30(ex 564), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 2,28 e R.A. di €uro 1,46

d.4) part. n.°504 di ca 00.72(ex 5), seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,26 e R.A. di €uro 0,17

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà Manfredi, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria

Comune di Atella per la proprietà

[REDACTED] per la Superficie

- **i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a** [REDACTED]

d.5) part. n.°543 di ca 01.50, seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,54 e R.A. di €uro 0,35

d.6) part. n.°544 di ca 00.44, seminativo di cl. 2 con R.D. di €uro 0,16 e R.A. di €uro 0,10

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale e proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

i diritti dell'intero (1000/1000) della Proprietà Superficiaria in capo a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ *fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:*

e) *piano terra della superficie di mq. 650 adibito ad attività di produzione e lavorazione individuata in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub1 (ex 1149), categoria D1 senza rendita con annessa area pertinenziale graffiata al fabbricato di mq. 116 circa*

e.1) lastrico solare della superficie di mq. 650 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub 2

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]

Riportati al N.C.E.U. in ditta [REDACTED] per la piena proprietà superficiaria

Comune di Atella per la proprietà dell'area

[REDACTED] er la proprietà dell'area

ed

1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

ivi compreso rendite future da percepire per ulteriori anni sino al 2031

ASTE
GIUDIZIARIE®

----Composizione del Lotto n.º 2 - Immobili compreso Impianti Fotovoltaici

➤ Lotto n.º 2 del valore di 2.313.246,00

- i diritti dell'intero (1000/1000) della Piena Proprietà in capo a [REDACTED]

➤ fabbricato artigianale sito in Comune di Atella alla via Vulture zona P.I.P. costituito da:

f.1) piano terra della superficie di mq. 2.730 adibito ad attività di produzione, lavorazione e verniciatura individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.º1393 sub3, categoria D1 rendita di Euro 14.388,00

f.2) lastrico solare della superficie di mq. 2.690 individuato in catasto fabbricati al foglio mappa 25 part. n.º1393 sub 2

f.3) area urbana circostante il fabbricato artigianale individuato dalle unità immobiliari part. n.º1393 sub 2 e n.º1393 sub 4), della superficie complessiva di mq. 2.050 riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25 part. n.º1393 sub 4

f.4) area di circa mq. 2.801 residuale del lotto, individuata dalla part. n.º1393 della originaria superficie di mq. 7.611 circostante e graffiata al fabbricato artigianale (di cui alle unità immobiliari part. n.º1393 sub 2 e n.º1393 sub 4), riportata nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25 part. n.º1393 e muro di delimitazione in c.a

Il tutto confinante con strada comunale, proprietà comunale, proprietà [REDACTED]
Riportati al N.C.T. in ditta [REDACTED] s.r.l. per la piena proprietà

g) silos di stoccaggio in acciaio

h) cabina allaccio Enel

i) locale vasca di raccolta acqua (ora occupata dalla palazzina uffici)

l) pensiline in acciaio

m) tettoia in acciaio

n) muro in c.a. di delimitazione lotto

ed

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

ivi compreso rendite future da percepire per ulteriori anni sino al 2031



• **VINCOLI e GRAVAMI:**

Dalla verifica della documentazione ipotecaria presso la CC.RR.II. di Potenza, sugli immobili oggetto di vendita fino alla data del 30/08/2022 sono risultate accese le seguenti formalità:

• **PIGNORAMENTI TRASCRITTI**

1) - Pignoramento immobiliare

Trascritto presso la CC.RR.II. di Potenza in data **27/09/2017** al **Regg. n.°17413/14743** a favore della [REDACTED] con sede a Altamura (Ba) cod. fis. [REDACTED] derivante atto giudiziario di Potenza del 1/06/2017 rep. n.°1330 contro [REDACTED] con sede in Atella cod. fis. [REDACTED] con oggetto gli immobili di cui al presente lavoro. In particolare immobili siti nel comune di Atella (Pz):

diritti di proprietà:

opificio individuato al foglio mappa 25 part. n.°542 sub1,
lastrico solare al foglio mappa 25 part. n.°542 sub2,
terreno individuato al foglio mappa 25 part. n.°543, 544
opificio individuato al foglio mappa 25 1393 sub3, 1393 sub4
lastrico solare al foglio mappa 25 part. n.°1393 sub2

diritti di proprietà superficaria:

terreno individuato al foglio mappa 25 part. n.°932, 934,936,504,
opificio individuato al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub 1
lastrico solare al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub2,

Si precisa che la nota di trascrizione sussiste a carico della società registrata con P.I. 0604840777



• **IPOTECHE ISCRITTE:**

1) - Ipoteca volontaria

Iscritta in data **22/04/2011** al **Regg. n.°5869/612** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore del [REDACTED] con sede in Milano cod. fis. [REDACTED] e contro [REDACTED] derivante da atto notaio F. Zotta del 21/04/2011 rep. n.° 15863/8842 dell'importo di Euro 2.275.000,00 di cui Euro 1.300.000,00 per capitale della durata di anni 15 ed Euro 975.000.000 per interessi avente ad oggetto:

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.° 1393 sub 4 ente urbano

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.° 542 sub 2 lastrico solare

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.° 1393 sub 2 lastrico solare

diritti di proprietà superficaria di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.°1149 sub 2 lastrico solare.



1) - Privilegio

Iscritto in data **22/04/2011 al Regg. n.°5870/613** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore del
 [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] del
 21/04/2011 rep. n.° 15863/8842 dell'importo di Euro 2.275.000,00 di cui Euro 1.300.000,00 per
 capitale della durata di anni 15 ed Euro 975.000.000 per interessi avente ad oggetto:

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part.
 n.° 1393 sub 4 ente urbano

diritti di proprietà superficaria di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio
 mappa 25 part. n.° 542 sub 2 lastrico solare

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part.
 n.° 1393 sub 2 lastrico solare

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part.
 n.° 1149 sub 2 lastrico solare.

1) - Ipoteca volontaria

Iscritta in data **2/03/2007 al Regg. n.°6125/1062** presso la CC.RR.II di Potenza, a favore del
 [REDACTED] p.a con sede in Altamura cod. fis.

[REDACTED] e contro [REDACTED]
 [REDACTED]

con domicilio in Atella derivante da atto notaio [REDACTED] del 23/02/2007 rep. n.°8172
 dell'importo di Euro 2.400.000,00 di cui Euro 1.200.000,00 per capitale della durata di anni 15
 ed Euro 1.200.000,00 avente ad oggetto:

diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part.
 n.° 542 sub 2 categoria D1

diritti di proprietà di terreno sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.°
 543-544-

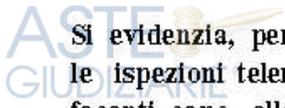
diritti di proprietà di fabbricato sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part.
 n.° 1149 categoria D1

diritti di proprietà superficaria di terreno sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa
 25 part. n.°932 - 934-936-504

diritti di proprietà di terreno sito in Atella distinto in catasto urbano al foglio mappa 25 part. n.°5
 -785-786-787 (ora part. 1393 sub 2, 1393 sub 3, 1393 sub 4)

- **ALTRE FORMALITA' TRASCRITE**

Nessuna



Si evidenzia, per una completezza di indagine peritali che:
le ispezioni telematiche “Nulla” hanno prodotto in relazione alla titolarità di altri immobili
facenti capo alla ditta [REDACTED] sull'intero territorio nazionale.



Si precisa, altresì che,

- la Trascrizione del Decreto di Apertura del Concordato presso la CC.RR.II. di Potenza è
effettuata a cura della scrivente su impulso dei Commissari.



Lotto n.°1 --Lotto n.°2

a)-Opificio

censito al foglio mappa part. n.°542 sub 2 lastrico solare	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°542 sub 4 piano terra	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°542 sub 3 piano Primo	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°1149 sub 2 lastrico solare	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°1149 sub 1 piano terra	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°1393 sub 2 lastrico solare	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°1393 sub 3 piano terra	- €/mq 325,00
censito al foglio mappa part. n.°1393 sub3 uffici	- €/mq 325,00

Valutazioni:

Il professionista geom. [REDACTED] per conto della parte) applica per la stima, indistintamente ai capannoni più datati (part. n.°549-1149) e quello di più di nuova costruzione il medesimo valore unitario di Euro/mq 325,00

ed al corpo edilizio adibito ad ufficio il valore di Euro/mq 500,00 non distinguendo nel valore di partenza, assegnato per la stima degli immobili, il valore applicato alle costruzioni tutte che, non può realisticamente essere unitario ed il medesimo sia per costruzioni più datate e sia per le costruzioni realizzate in epoca più attuale, circostanze legate alle caratteristiche costruttive e strutturali differenti, grado di finitura, vetusta, stato d'uso.

Parimenti il professionista applica al "lastrico solare" di tutti i capannoni accertati in situ il medesimo valore unitario di Euro/mq. 325 non distinguendo nella valutazione fattori essenziali quali: l'età di costruzione e le caratteristiche dei singoli immobili.

In riferimento al lastrico solare i coefficienti correttivi del valore fanno riferimento ad un coefficiente correttivo del valore del 10% anziché del 15%.

La valutazione degli immobili, altresì, non risulta correttamente distinta in "Diritto di Proprietà" e "Proprietà Superficiaia", considerando per la stima costui gli immobili interamente in "Piena Proprietà" facenti capo al debitore.

b) --h) cabina allaccio Enel

- i) locale vasca di raccolta acqua (ora occupata dalla palazzina uffici)
- l) pensiline in acciaio
- m) tettoia in acciaio
- n) muro in c.a. di delimitazione lotto

Valutazioni:

Il professionista non considera nella valutazione i manufatti innanzi indicati, pur sussistenti sul sito, in quanto a valore da apportare alla stima.

c) 1. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Vecchio di potenziale pari a 86,85 Kw parzialmente integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

2. Impianto fotovoltaico denominato Tetto Nuovo di potenziale pari a 134,78 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

3. Impianto fotovoltaico denominato Struttura di potenziale pari a 40,94 Kw non integrato ai sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

4. Impianto fotovoltaico denominato Parcheggi
sensi dell'art. 2 del D.M. 19.2.2007

di potenziale pari a 89,47 Kw integrato ai

Valutazioni:

Il professionista ai fini della valutazione degli "Impianti Fotovoltaici" non considera nella valutazione globale anche il costo relativo alle esistenti strutture in acciaio di appoggio per quanto attiene la tettoia lato - capannone, parcheggi e pensilina.

Il costo è desumibile dalle fatture di acquisto e può essere quantificato al momento attuale in un valore di 1/3 del valore d'acquisto, svalutazione legata allo stato d'uso, al deperimento dei materiali ed epoca di realizzo.

Considera, altresì quali ricavi desunti dalla produttività degli impianti Non un arco temporale di effettivi 20 anni, pari all'epoca del riconoscimento della tariffa incentivante della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici da parte del GSE (arco temporale desumibile dalle Convenzioni) bensì in complessivi anni 30, con decorrenza a partire dall'anno 2010- sino all'anno 2040, con aumento del valore della produzione per altri 10 anni a decorrere dall'atto della scadenza della Convenzione.

Detta determinazione non è ritenuta corretta e congrua ai fini della valutazione giudiziaria per effetto dello stato d'uso dell'impianto, della obsolescenza dell'impianto e decremento eccessivo della produttività.

Non applica, alla stima le decurtazioni relative ai costi di smaltimento degli impianti e spese da sostenere l'aggiudicatario per l'acquisto degli immobili.

In definitiva determina il compendio immobiliare composto da immobili €uro 2.201.417,62
Impianti €uro 1.106.685,83
 Valore Immobili ed Impianti.....€uro 3.308.103,50
 Oltre macchinari e beni mobili.....€uro 278.300,00
Valore Complessivo.....€uro 3.586.403,50

A fronte di una valutazione di **€uro 3.686.313,80** sviluppata dal C.T.U. scrivente:
come segue:

Valore immobili lotto n.°1.....€uro 649.186,00
 Valore immobili lotto n.°2.....€uro 1.939.755,00
Valore complessivo immobili.....€uro 2.588.941,00.....€uro 2.588.941,00
 Valore Impianto fotovoltaico n.°1.....€uro 198.920,00
 Valore Impianto fotovoltaico n.°2,n.°3,n.°4.....€uro 630.639,80
Valore complessivo Impianti.....€uro 829.559,80.....€uro 829.559,80
Totale Compendio stimato€uro 3.418.500,80

Oltre ad **Impianti industriali e macchine** (come lotti pag. 15-19).....€uro 267.813,00

Valore complessivo aziendale.....€uro 3.686.313,80

oooo

Conclusioni:

In definitiva, si conclude che, dall'esame e valutazione comparativa e raffronto delle perizie sviluppate del C.T.P. [REDACTED] per gli Impianti (queste ultime fatte proprie dall'Attestatore) con quelle redatte dalla scrivente, si ritiene di dover ri-Confermare ai fini della vendita giudiziaria la perizia di stima già sviluppata dallo scrivente professionista geom. [REDACTED] depositata nel fascicolo della Espropriazione Immobiliare iscritta al RGE n. [REDACTED] del Tribunale Civile di Potenza in danno della [REDACTED] nonché la perizia di cui al presente lavoro e più attuale ritenuta quest'ultima equa e congrua e confacente ad un giudizio di stima più certosino e puntuale, con valutazione di tutte le componenti che possono portare ad un giudizio di stima.

** ** *

La presente relazione scritta viene trasmessa a mezzo pec al Sig. Giudice D., ai Commissari e depositata in copia unitamente agli allegati per l'Ufficio.

Per quanto sopra, la sottoscritta ritiene di aver completamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi accertati e rimane a completa disposizione del Tribunale e della S.V. per fornire i chiarimenti che fossero eventualmente necessari.

Paterno, li 24/09/2022

H C.T.U.
[REDACTED]



Planimetria ubicazione immobili



- 1 CAPANNONE PART. N. 542 } LOTTO N. 1
- 2 CAPANNONE PART. N. 1149 } LOTTO N. 1
- 3 CAPANNONE PART. N. 1395 } LOTTO N. 2





Regione Basilicata

Mappa

Legenda

- Decreti
 - No. Rosso Regioni
 - No. Rosso
 - Fabbricati
 - Terrapieni
 - Particelle
 - Limiti comunali
- centro_001_comunali_001_2011
Espresso

La presente stampa non intende carattere probatorio ai fini legali, ha uno scopo puramente divulgativo e non assume in nessun caso carattere di ufficiale. La Regione Basilicata, inoltre, declina ogni responsabilità riguardo alla precisione metrica ed alla puntualità e alla loro eventuale utilità.

