

Fallimento ██████████ in liquidazione
n. 23/2021 R.G. Fall. Tribunale di Cosenza

Relazione di stima

Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Savaglio
Curatore avv. Francesca Carolillo

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – 87036 Rende
tel.: 0984.1453038 – cell.: 338.2676956
email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1. Premessa.

Io sottoscritto ing. Francesco Mordente, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2683 sez. A, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, sono stato nominato in data 22 luglio 2021, dal Curatore, avv. Francesca Carolillo, esperto estimatore nel fallimento della società ██████████ in liquidazione.

Oggetto dell'incarico è la stima all'attualità del valore dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo fallimentare. I beni stimati sono i seguenti:

Beni Immobili:

- **Terreni – diritto di proprietà per l'intero:**
 - Catasto Terreni del Comune di Rende, Foglio 6 P.IIa 94, superficie 280 mq qualità: seminativo irriguo cl. 1, reddito dominicale 1,88 € , reddito agrario 0,72 €;
 - Catasto Terreni del Comune di Rende, Foglio 6 P.IIa 95, superficie 740 mq qualità: seminativo irriguo cl. 1, reddito dominicale 4,97 € , reddito agrario 1,91€;
 - Catasto Terreni del Comune di Rende, Foglio 6 P.IIa 97, superficie 620 mq qualità: seminativo irriguo cl. 1, reddito dominicale 4,16 € , reddito agrario 1,60 €;
 - Catasto Terreni del Comune di Rende, Foglio 6 P.IIa 97, superficie 140 – immobile corrispondente al Catasto Urbano al Fg. 6 P.IIa 426 – particella interessata da immobile urbano non regolarizzato – superficie 5100 mq qualità seminativo irriguo cl. 1, reddito dominicale 34,24 € , reddito agrario 13,17 €;
 - Catasto Terreni del Comune di Rende, Foglio 6 P.IIa 140, superficie 620 mq qualità: seminativo irriguo cl. 1, reddito dominicale 4,16 € , reddito agrario 1,91 €;
- **Fabbricati – diritto di proprietà per l'intero – intestazione catastale: "S.A.DE.N S.r.l. in liquidazione" – C.F. 01363640788:**
 - Catasto Fabbricati del comune di Rende, Foglio 6 Particella 61 Subalterno 1, Foglio 6 Particella 141 Subalterno 1, via Cannello Magdalone s.n.c. piano T-1 – Rendita € 17.216,00, Z.C. 2, Categoria D/7.
- **Fabbricati – diritto di proprietà per l'intero – intestazione catastale: "S.A.DE.N di Aceto Luigi & C." – C.F. 01363640788:**

- Catasto Fabbricati del comune di Rende, Foglio 6 Particella 191 Subalterno 1, via Cannello Magdalone s.n.c. piano T – Rendita € 51,65, Z.C. 2, Categoria D/7.

- **Macchinari e attrezzature:**

La società fallita esercitava attività di lavanderia industriale per cui all'interno degli immobili sopra descritti sono presenti una serie di macchinari e attrezzature componenti le seguenti linee di lavorazione:

- **Sterilizzazione;**
- **lavaggio:**
 - lavacontinua 21 camere – pre pressa – pressa – nastro traslatore – essiccatoi;
 - lavacontinua 13 camere – pre pressa – pressa – nastro traslatore – essiccatoi;
 - lavacentrifughe;
- **stiratura:**
 - mangano a vapore – piegatore pezzi grandi – piegatore pezzi piccoli;
 - mangano olio diatermico – piegatore– piegatore piegatovaglioli;
 - introduttore – mangano ad olio diatermico – piegatore – accatastatore:
- **imballaggio:**
 - terren di raccolta biancheria piegata - impacchettatrice

attrezzature comuni:

- **nastri di carico sacchi di biancheria e nastri trasportatori;**
- **centrale termica e produzione del vapore:**
 - caldaia termica 3 milioni di Kg Kcal/h;
 - evaporatore indiretto 1500 Kg Kcal/h;
 - caldaia vapore emergenza
 - caldaia termica 3 milioni di Kg Kcal/h;
 - evaporatore indiretto 1500 Kg Kcal/h;
- **compressori aria + impianto refrigerazione aria compressa;**
- **impianto trattamento acque da pozzi;**
- **serbatoi riserva idrica;**

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

- **deposito GPL;**
- **vasche preparazione detersivo;**
- **depuratore acque reflue fisico-chimico;**
- **impianto fotovoltaico.**

Il dettaglio delle macchine componenti le singole linee di lavorazione verrà riportato nel seguito.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In date diverse, alla presenza della Curatrice, ho effettuato i sopralluoghi presso gli immobili acquisiti al fallimento effettuandone il rilievo metrico e fotografico. Sempre nel corso dei sopralluoghi ho effettuato una ricognizione delle macchine e delle attrezzature in uso dell'azienda fallita presenti all'interno del capannone industriale e sui piazzali ad esso afferenti.

In data 01.03.2022 ho presentato al dirigente del settore Urbanistica del comune di Rende formale richiesta di accesso ad atti amministrativi (All. 1) per acquisire la documentazione relativa alla costruzione degli immobili al fine di verificarne la regolarità urbanistica.

In data 25.07.2022 ho avuto accesso al fascicolo relativo all'immobile depositato presso il Comune di Rende ed estratto le copie di quanto d'interesse (All. 2) .

In date diverse ho estratto, tramite servizio telematico dell'Agenzia del Territorio, visure, estratti di mappa e planimetrie catastali relative agli immobili (All.ti 3 - 4).

3. Descrizione dei beni acquisiti al fallimento.

Il complesso industriale acquisito all'attivo fallimentare è una lavanderia industriale sita nell'area industriale del comune di Rende. L'azienda offriva servizi di supporto per l'attività di albergo e ristorazione. Gran parte dell'attività dell'azienda era rivolta ai servizi ospedalieri.

Il complesso industriale si compone dei beni immobili di proprietà della fallita, delle linee di lavorazione e degli impianti accessori e pertinenziali, quali, ad esempio, gli impianti per la produzione e distribuzione del calore.

3.1 Beni immobili.

Le linee di lavorazione sono collocate all'interno di un capannone industriale compartimentato e dotato di locali accessori con annesso ampio terreno potenzialmente accessibile per via indipendente attraverso una strada, che catastalmente risulta intestata alla fallita.

Il terreno è completamente recintato.

Il capannone industriale si compone di più corpi di fabbrica (All. 5), il principale, prefabbricato in C.A.V., ha in parte su due livelli, ha dimensione in pianta 50,00 x 30,85 mq con un piano ammezzato destinato ad uffici di dimensione pari a 10,60 x 16,56 mq. In aderenza è costruita una seconda porzione di forma trapezoidale in struttura metallica delimitata da pannellatura sandwich, ancora in aderenza a questo secondo elemento è presente un edificio di forma rettangolare in cemento e un'ulteriore porzione con struttura metallica delimitata da pannelli in lamiera. Nella corte è presente l'edificio di consegna della MT oltre una serie di piccoli depositi e tettoie destinate a copertura di attrezzature. Nel piazzale a Nord dell'edificio principale è presente un deposito di GPL interrato.

L'edificio e la corte sono dotati di accesso carrabile direttamente dalla viabilità comunale.

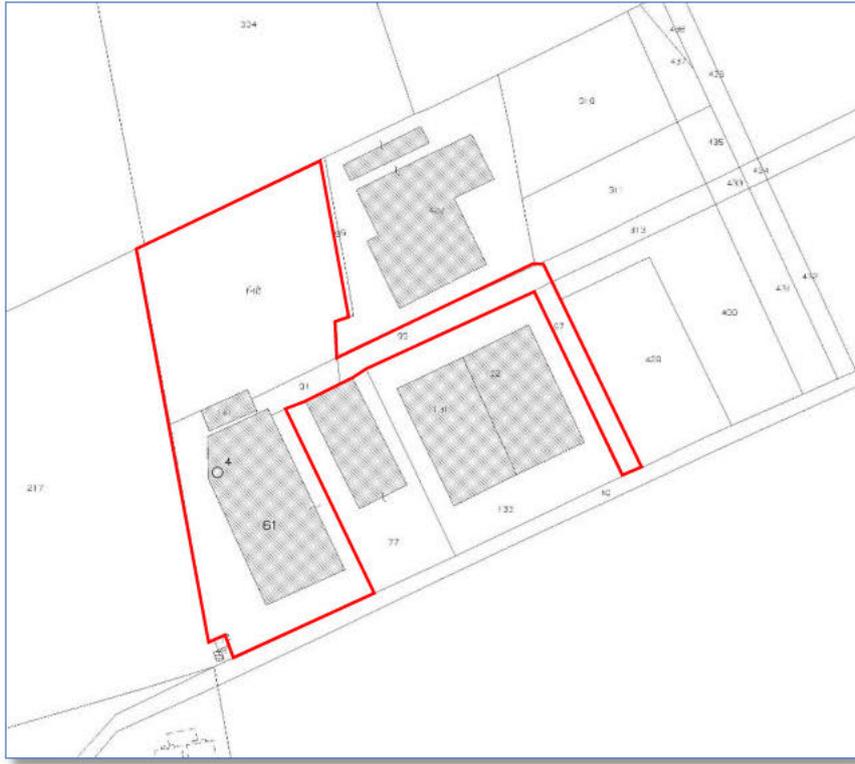


Figura 1: Individuazione del compendio immobiliare su estratto di mappa catastale.



Figura 2: Individuazione del compendio immobiliare su immagine Google Earth.

3.2 Linee produttive e attrezzature.

Le linee di lavorazione sono collocate all'interno dello stabilimento e suddivise nelle seguenti aree funzionali:

- serbatoio GPL e relativo impianto;
- centrale termica per la produzione del vapore e il riscaldamento dell'olio diatermico;
- area di stoccaggio della biancheria sporca;
- area lavaggio in cui sono collocate n. 2 lavacontinua;
- area lavaggio in cui sono collocate n. 2 lavacentrifughe di 200 kg cad.;
- centrale di sterilizzazione in cui sono collocate le autoclavi per il trattamento di materassi e guanciali;

- area stiratura in cui sono collocate n. 4 linee di stiro per la biancheria piana, n. 1 linea di stiro per la biancheria di forma, n. 2 linee di impacchettamento;
- area lavaggio biancheria infetta in cui è collocata una lavacentrifuga da 50 kg.

I macchinari componenti le linee sono i seguenti:

1. caldaia a fluido diatermico serie "OILMATIC" mod. OMP 3000/300°C/PA/N+CH4 – 3.000.000 Kcal/h – completo di impianto di combustione a olio combustibile o alternativamente a metano o GPL;
2. caldaia a fluido diatermico mod. OMP 2500/300°C/PA/AN – 2.500.000 Kcal/h completo di impianto di combustione ad olio combustibile ;
3. evaporatore "EVO-OIL" mod EVO 300/15/OIL – produzione 3.000 Kg/h di vapore alla pressione di 15 atm;
4. evaporatore "EVO-OIL" mod EVO 300/15/OIL – produzione 3.000 Kg/h di vapore alla pressione di 15 atm;
5. gruppo di regolazione EVO composto da valvole a tre vie motorizzate;
6. gruppo di circolazione per olio diatermico composto da n. 2 pompe;
7. gruppo di circolazione per olio diatermico composto da n. 2 pompe;
8. n. 2 pompe indipendenti mod. PN 150/SP per travaso olio diatermico complete di quadro elettrico di comando;
9. n. 2 pompe indipendenti mod. PN 150/SP per travaso nafta complete di quadro elettrico di comando;
10. banco conta-cernita elettronico per il conteggio della biancheria sporca;
11. sistema di caricamento aereo della biancheria sporca;
12. lavacentrifuga marca CHERRY TREE 200 Kg – cesto diviso in 3 settori di dimensioni 2.500 mm x 2.500 mm x 2.500 mm;
13. lavacentrifuga marca CHERRY TREE 200 Kg – cesto diviso in 3 settori di dimensioni 2.500 mm x 2.500 mm x 2.500 mm;
14. lavacentrifuga ZANUSSI 50 KG;
15. lavacontinua "VOSS ARCHIMEDIA" da 21 camere – diametro cilindro 1.600 mm . lunghezza 22 m;

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

16. lavacontinua "VOSS ARCHIMEDIA" da 13 camere – diametro cilindro 1.600 mm . lunghezza 14 m;
17. essiccatoio kg. 60 a comando manuale;
18. essiccatoio kg. 60 a comando manuale;
19. sistema di aspirazione della biancheria pulita detto trasporto "VOLO";
20. introduttore con sistema di controllo/scarto biancheria rotta o sporca;
21. introduttore con sistema di controllo/scarto biancheria rotta o sporca;
22. mangano da stiro a vapore;
23. n. 3 mangani da stiro ad olio diatermico;
24. piano aspirante per biancheria di piccole dimensioni;
25. n. 3 piegatrici CHRNONOS per capi grandi – piano di lavoro 3.300 mm e 3.500 mm;
26. piegatrice longitudinale multivie MEKOS;
27. contropiegatrice multipla autocentrante CLINO – accatastamento su tre vie;
28. n. 4 piegatrici autocentranti per capi piccoli MAVIS con tecnica di piegatura a palette, scarico automatico dimensioni 970 mm x 1.120 mm;
29. n. 2 macchine impacchettatrici complete di forno e barra termosaldatrice per confezionare la biancheria in film di polietilene;
30. depuratore acque reflue con annessa vasca di raccolta fanghi;
31. addolcitore;
32. impianto lavaggio e disinfezione carrelli porta-biancheria;
33. Autoclave OMASA per sterilizzazione di materassi e guanciali;
34. Autoclave OMASA per sterilizzazione di biancheria piana e di forma;
35. Nastro automatico degli scarichi delle linee di piegatura - TEREN

3.3 Automezzi.

- a. Autovettura FIAT Punto 1.2 5p Natural Power;
- b. Autocarro Renault Kangoo 1° Serie targato BM239VK;
- c. Autocarro Renault Master Prop. Targato DA995MG;
- d. Autocarro Iveco Daily 35/CGN Natural Power;
- e. Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie targato BW973LD;

- f. Autocarro FIAT Fiorino 1.4 Natural Power targato EB115VD;
- g. Autocarro IVECO Ecodaily targato EG375DC;
- h. Autocarro Mercedes targato CX213KF.
- i.

4.0 Modalità di stima.

La stima viene condotta considerando lo stabilimento industriale come unica unità produttiva formata dall'immobile e dai macchinari costituenti le linee di lavorazione e accessori. La stima separata di immobile e attrezzature comporterebbe la necessità di dover disassemblare le linee produttive in vista di una vendita per elementi separati. Bisogna però tener conto che, in questa seconda ipotesi, tutti i sistemi di trasporto della biancheria, i collegamenti tra le diverse linee di lavorazione e i macchinari accessori, diverrebbero inutilizzabili perché costruiti su misura per il layout industriale attuale e difficilmente adattabili ad una collocazione in un diverso spazio fisico. Ciò comporterebbe un notevole deprezzamento del patrimonio aziendale.

4.1 Criteri di valutazione beni immobili.

Nel caso che ci occupa il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà determinato utilizzando il procedimento di stima per comparazione monoperimetrica che consente di determinare il valore di stima dell'immobile utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie commerciale.

Il calcolo della superficie verrà effettuato con riferimento a quanto disposto nel D.P.R. 138/98, allegato C, e alla norma UNI 10750:2005.

In particolare la superficie commerciale verrà calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Il computo delle superfici coperte verrà effettuato utilizzando i criteri seguenti di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti perimetrali;
- Corte: 10% fino a 25 mq, eccedenza al 2%.

Per i terreni edificabili il più probabile valore di mercato verrà determinato utilizzando il procedimento di stima per comparazione monoparametrica che consente di determinare il valore di stima del bene utilizzando un unico parametro, nel nostro caso il prezzo unitario medio a metro quadro di superficie, stabilito in funzione della destinazione urbanistica del terreno stesso, della sua collocazione e della sua estensione.

4.2 Criteri di valutazione di macchinari, attrezzature e automezzi.

Oggetto di stima sono più linee di lavorazione complete con un insieme di macchine accessorie a servizio delle linee e atte a garantire lavorazioni collaterali alla linea produttiva. L'impianto iniziale del compendio industriale risale al 1985.

La valutazione macchine e delle attrezzature acquisite all'attivo fallimentare della società "SA.DE.N. s.r.l." verrà effettuata ricercando, laddove i dati a disposizione lo consentono e i macchinari non abbiano superato la loro "vita utile", il valore di mercato del bene con l'uso della seguente formula:

$$V_{cm} = V_i \frac{VR}{VU} \left(1 + \frac{M}{100} \right)$$

In cui:

V_{cm} = valore corrente di mercato

V_i = valore iniziale del bene corrispondente al costo storico d'acquisto

VR = vita residua del bene

VU = vita utile del bene

M = fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi tra il momento dell'acquisto dei beni e quello di stima.

La valutazione dei macchinari che hanno, dalla data di acquisto ad oggi, superato il periodo di vita utile ma comunque sono da ritenersi commerciabili si farà riferimento al costo di macchinari simili e in pari stato di conservazione reperibili sul mercato dell'usato.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Nel caso in cui non sia stato possibile determinare il costo storico dei macchinari la valutazione è stata effettuata attraverso una ricerca sul mercato dell'usato di beni analoghi e nelle stesse condizioni d'uso di quelli oggetto di stima.

Per i macchinari non più commerciabili il loro valore sarà determinabile al momento della rottamazione sulla base della quotazione delle materie seconde recuperabili a quella data.

Laddove le quantità non siano facilmente stimabili la determinazione del valore dei rottami sarà demandata alla pesatura che avverrà al momento della rottamazione e al valore che il rottame metallico avrà a quella data.

Per poter procedere nella stima si è proceduto ad effettuare una prima analisi del libro dei cespiti ammortizzabili in possesso del Curatore al fine di determinare il costo storico d'acquisto.

Gli altri parametri di riferimento ossia VR e VU (vita residua e vita utile del bene) sono stati determinati sulla base della più accreditata letteratura estimativa.

Il fattore percentuale di maggiorazione dei prezzi M è stato determinato con riferimento agli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati.

Il valore stimato è stato quindi verificato effettuando un confronto con il prezzo proposto per la vendita di beni aventi le stesse caratteristiche disponibili sul mercato dell'usato. Un'ulteriore verifica è stata condotta, laddove necessario, contattando direttamente gli uffici commerciali delle case produttrici o dei rappresentanti di commercio delle macchine.

La stima degli automezzi viene effettuata per via comparativa attraverso la ricerca sul mercato nazionale dell'usato di automezzi simili per caratteristiche, data di prima immatricolazione e stato d'uso.

Il valore di stima tiene conto del fatto che la vendita in sede fallimentare non fornisce alcuna garanzia sull'automezzo posto in vendita.

4.3 Stima dei macchinari e delle attrezzature:

4.3.1 Deposito GPL.

Deposito GPL acquistato da Mediterranea ICIOM fatt. 880181 del 26.07.2005 per € 43.333,34

$$V_u = 25 \text{ anni} - V_r = 7 \text{ anni} - M = 1.404$$

$$V_{cm} = 43.333,34 \text{ €} \times 7/25 \times (1 + 1.404/100) = 12.303,69 \text{ €};$$

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A - 87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com - pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Valore del bene: € 12.303,69

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 12.303,69 - 0.15 \times € 12.303,69 = € 10.458,13$$

In c.t. il valore a base d'asta sarà pari a V = € 10.450,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.2 Serbatoio carburante.



Foto 1: Serbatoio carburante.



Foto 2: serbatoio carburante - contatori.

Serbatoio carburante con vasca di contenimento.

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 2.000,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.3 Centrale termica.

4.3.3.1 Centrale termica a fluido diatermico - 3.000.000 Kcal/h con annesso evaporatore.

Generatore a fluido diatermico serie "OILMATIC" mod. OMP 3000/300°C/PA/N+CH4 – 3.000.000 Kcal/h – completo di impianto di combustione a olio combustibile o alternativamente a metano o GPL con annesso evaporatore;

La caldaia presenta ingenti perdite di olio diatermico la cui origine non è determinabile se non attraverso lo smontaggio della caldaia e la verifica diretta del suo stato d'uso. In tali condizioni, trattandosi di un bene che ha ampiamente superato il suo periodo di vita utile, deve essere considerato non più commerciabile per cui il suo prezzo deve essere stabilito a valore di rottame da valutarsi in base al suo peso e al costo del rottame ferroso al momento della vendita.

Il suo valore nella linea di lavorazione deve quindi considerarsi nullo.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 3: Centrale termica a olio diatermico - OIL MATIC

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

4.3.3.2 Centrale termica a fluido diatermico - 2.500.000 Kcal/h con annesso evaporatore.

Generatore a fluido diatermico mod. OMP 2500/300°C/PA/AN – 2.500.000 Kcal/h completo di impianto di combustione ad olio combustibile con annesso evaporatore;

Bene acquistato da BONO Sud S.p.A. con fattura 466 del 03.11.1994 al costo di £ 79.500.000 (€ 41.058,32).

Il bene ha esaurito il periodo della sua vita utile e il suo stato d'uso risente del lungo periodo di utilizzo. Nelle condizioni in cui si trova il valore di mercato può assumersi pari a € 12.000,00, valore che tiene conto di eventuali costi di riavvio e del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi.

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 12.000,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.3.3 Generatore di vapore d'emergenza UM/210/12/N matr. VC645/90.



Foto 4: Generatore vapore d'emergenza.

Bene acquistato da SMI s.r.l. con fatt. 103 del 16.09.1999 - £ 165.750.000 (€ 85.602,73). Il generatore di vapore ha superato il suo periodo di vita utile ed è necessario nuovamente assoggettarlo ad una revisione e alle verifiche di legge propedeutiche al suo riutilizzo. Il valore di stima di seguito riportato tiene conto della vetustà del bene, dei costi per effettuare tali operazioni, e del fatto che la vendita

in sede fallimentare è esente da garanzia. Il più probabile valore di mercato, a oggi, si ritiene pari a € 20.000.

Il valore a base d'asta sarà quindi pari a V = € 20.000,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.4 Sterilizzazione.

.3.4.1 Cabina sterilizzatrice materassi.



Foto 5: Cabina sterilizzatrice materassi.

Cabina sterilizzatrice acquistata da CO.ME.CA s.r.l. con Fatt. 137 del 31.07.2007 al prezzo di € 3.000,00.

$$V_u = 15 \text{ anni} - V_r = 9 \text{ anni} - M = 1,338$$

$$V_{cm} = 3.000 \text{ €} \times 9/15 \times (1 + 1,338/100) = 1.824,08 \text{ €};$$

Valore del bene in c.t.: € 1.825,00

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 1.825,00 - 0.15 \times € 1.825,00 = € 1.551,25.$$

In c.t. il valore a base d'asta sarà pari a V = € 1.550,00.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

.3.4.2 Cabina sterilizzatrice ELA62.



Foto 6: Cabina sterilizzatrice ELA62



Foto 7: Cabina sterilizzatrice ELA62.

Cabina sterilizzatrice mod. ELA62 acquistata da CO.ME.CA di Gagliardi Ignazio con Fatt. 7 del 22.05.2006 al prezzo di € 10.000,00:

$$V_u = 15 \text{ anni} - V_r = 8 \text{ anni} - M = 1,363$$

$$V_{cm} = 10.000 \text{ €} \times 8/15 \times (1 + 1,363/100) = 5.406,03 \text{ €};$$

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A - 87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Valore del bene in c.t.: € 5.400,00

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 5.400,00 - 0,15 \times € 5.400,00 = € 4.590,00$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 4.590,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5 Linea lavaggio.

4.3.5.1 Caricamento aereo dal banco conta-cernita alle lavacontinue.

Il sistema di caricamento aereo è dimensionato in funzione degli spazi interni dello stabilimento industriale e dei percorsi dal banco conta-cernita alle lavacontinue. Il sistema è a controllo computerizzato che, attraverso la lettura di codici che consentono di individuare la biancheria dallo smistamento alla fine lavaggio. Tali sistemi di trasporto sono relativamente semplici da riattivare per quanto riguarda la parte meccanica ma sono di difficile riavvio per quanto riguarda la parte elettronica e computerizzata di gestione a causa dell'obsolescenza dei sistemi elettronici di controllo. In tali condizioni, considerate le spese di riavvio del sistema, sia per la componente meccanica che elettronica, è da ritenersi che, allo stato attuale, il valore del sistema di caricamento di che trattasi sia pari a € 10.000,00 valore che tiene anche conto del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia.

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 10.000,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.2 Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 21 camere.



Foto 8: Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 21 Camere – parziale.

Lavacontinua a 21 camere con cilindro di diametro 1600 mm, pannello manuale di comando, lunghezza della macchina 22 m.

Il macchinario è stato acquistato usato il 12.01.2000 al prezzo di £ 109.299.938 pari a € 56.448,71. Il bene ha superato il periodo di vita utile, non è stato possibile reperire sul mercato dell'usato industriale beni simili in pari condizioni d'uso. Sulla base del valore d'acquisto, considerato che già all'epoca si trattava di un bene usato si può stimare il valore all'attualità pari a 18.000,00.

V = € 18.000,00

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 18.000,00 - 0.15 \times € 18.000,00 = € 15.300,00$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 15.300,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.3 Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 13 camere.



Foto 9: Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 13 Camere - parziale.

Lavacontinua a 13 camere con cilindro di diametro 1600 mm, pannello manuale di comando, lunghezza della macchina 14 m.

Non è stato possibile reperire informazioni sulla data e sul costo di acquisto. Il valore stimato all'attualità, determinato anche dal confronto della lavacontinua di cui al punto precedente ammonta a:

$$V = \text{€ } 15.000,00$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = \text{€ } 15.000,00 - 0.15 \times \text{€ } 15.000,00 = \text{€ } 12.750,00$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 12.750,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.4 Sistema pre-presa, pressa e nastro trasportatore - linea 1.



Foto 10: Sistemi pre-presa e nastri trasportatori linee 1 e 2.



Foto 11: Sistemi pre-presa e nastri trasportatori linee 1 e 2.

Non è stato possibile reperire informazioni sulla data e sul costo di acquisto. Il sistema è, con buona probabilità, coevo alla installazione della lavacontinua a cui afferisce. Il più probabile valore di mercato di tale sezione, nelle condizioni a cui oggi si trova ammonta a € 7.000,00:

V = € 7.000,00

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 7.000,00 - 0.15 \times € 7.000,00 = € 5.950,00.$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 5.950,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.5 Sistema pre-presa e presa e nastro trasportatore - linea 2.

Non è stato possibile reperire informazioni sulla data e sul costo di acquisto. Il sistema è, con buona probabilità, coevo alla installazione della lavacontinua a cui afferisce. Il più probabile valore di mercato di tale sezione, nelle condizioni a cui oggi si trova ammonta a € 7.000,00:

$$V = € 7.000,00$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = € 7.000,00 - 0.15 \times € 7.000,00 = € 5.950,00$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 5.950,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.6 Essiccatore Zanussi mod. 45019502



Foto 12: Essiccatore Zanussi

Essiccatore Zanussi mod. 45019502 matr. C15028502 anno di produzione 2002 capacità lt. 20.

La macchina, nello stato d'uso simile a quello attuale è reperibile sul mercato dell'usato a un prezzo variabile tra 1.000,00 € e 1.500 €. Il bene oggetto di stima ammonta a € 1.300,00

V = € 1.300,00

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = \text{€ } 1.300,00 - 0.15 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 1.105,00$$

Il valore a base d'asta, in c.t., sarà pari a V = € 1.100,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.7 Essiccatore Triveneta grandi impianti.

Essiccatore ad olio diatermico. Attualmente è nelle condizioni di rottame. Il valore va determinato al momento dell'alienazione alla quotazione del rottame ferroso a quella data e previa pesatura.



Foto 13: Essiccatore Triveneta Grandi Impianti.

4.3.5.8 Essiccatore ad olio diatermico PASSAT.



Foto 14: Essiccatore ad olio diatermico Passat-

Essiccatore ad olio diatermico PASSAT mod. 29412 tipo 25315HO anno 1983.

La macchina ha di molto superato il periodo di vita utile ed è difficilmente riutilizzabile. Allo stato deve considerarsi rottame. Il valore va determinato al momento dell'alienazione alla quotazione del rottame ferroso a quella data e previa pesatura.

4.3.5.9 Essiccatore Triveneta grandi impianti.



Foto 15: Essiccatore Triveneta Grandi Impianti.

Essiccatore ad olio diatermico Triveneta Grandi Impianti modello E/75 RO matr. 0721 anno di produzione 2007.

La macchina è stata acquistata con fatt. 445 del 30.08.2007 e Fatt. 5352 del 31.10.2007 al prezzo di € 35.584,00. Considerato:

$$V_u = 15 \text{ anni} - V_r = 9 \text{ anni} - M = 1,336$$

$$V_{cm} = 35.584,00 \text{ €} \times 9/15 \times (1 + 1,336/100) = 21.635,64 \text{ €};$$

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A - 87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Valore del bene in c.t.: € 21.600,00

$$V = \text{€ } 21.600,00$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = \text{€ } 21.600,00 - 0.15 \times \text{€ } 21.600,00 = \text{€ } 18.360,00.$$

Il valore a base d'asta sarà pari a V = € 18.360,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.5.10 Impianto di aspirazione biancheria e trasporto.



Foto 16: Impianto trasporto biancheria alla stiratura.

Impianto acquistato da TRENT con fatt. 7268 del 25.10.2006, al costo di € 57.950,00;

Considerato:

$$V_u = 15 \text{ anni} - V_r = 8 \text{ anni} - M = 1,359$$

$$V_{cm} = 57.950,00 \times 8/15 \times (1 + 1,359/100) = 31.326,69\text{€};$$

Valore del bene in c.t.: € 31.300,00

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

V = € 31.300,00

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

V = € 31.300,00 – 0.15 x € 31.300,00 = € 26.605,00 in c.t. € 26.600,00



4.3.5.11 Lavacentrifughe.

Acquisite all'attivo fallimentare vi sono n. 3 lavacentrifughe oltre a due accantonate e non più utilizzate per la lavorazione. Alcune lavacentrifughe hanno subito il furto delle parti elettriche e quindi sono oggi fortemente danneggiate. In ogni caso tutte le lavacentrifughe presenti nello stabilimento sono ridotte allo stato di rottame. Possono essere vendute quali rottami ferrosi il cui valorizzabile al momento della vendita sulla base del prezzo corrente del rottame ferroso a quella data e del peso da valutarsi una volta eliminate le zavorre di cemento presenti nelle macchine.



Foto 17: Lavacentrifughe.



Foto 18: Lavacentrifuga.



Foto 19: Lavacentrifuga.

4.3.6 Linea stiratura.

Il reparto stiratura si compone di n. 4 linee di lavorazione:

- linea n. 1: si compone di un introduttore, un mangano ad olio diatermico e una piegatrice e un accatastatore;
- linea n. 2: si compone di introduttore, mangano ad olio diatermico, piegatore;
- linea n. 3: si compone di mangano ad olio diatermico, piegatore, piegatovaglioli;
- linea n. 4: si compone di mangano a vapore, piegatore, accatastatore.

Tutte le linee convergono su un nastro trasportatore che conduce all'impacchettatrice.

4.3.6.1 Linea n. 1:

- **Introduttore Jensen Variant 2000:** Vista l'età della macchina e il suo stato d'uso il suo valore commerciale attuale è da ritenersi nullo.



Foto 20: Introduttore Jensen Variant 2000

- **Mangano 3 rulli Dhooge:** mangano ad olio diatermico a tre rulli.



Foto 21: Mangano ad olio diatermico a tre rullo Dooge.

La macchina è stata acquistata con fatt. 176 del 19.02.2003 al prezzo di € 13.000,00. La macchina è all'ultimo anno della sua vita utile.

$V_u = 20$ anni - $V_r = 1$ anni - $M = 1,455$

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A - 87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com - pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

$$V_{cm} = 13.000,00 \text{ €} \times 1/20 \times (1+1,455/100) = 659,46 \text{ €};$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = 659,46 \text{ €} - 0.15 \times 659,46 \text{ €} = \text{€ } 560,54$$

Il valore a base d'asta sarà pari, in c.t., a V = € 560,00 oltre IVA se dovuta.

- **Piegatore Kelvin:** mod. KUR07.01.A AA matr. 23320 – anno di costruzione 1995. Vista l'età della macchina e il suo stato d'uso il suo valore commerciale attuale è da ritenersi nullo.



Foto 22: Piegatore Kelvin.

4.3.6.2 Linea n. 2:

- **Introduttore Jensen Addironer:**



Foto 23: Introduttore Jensen Addironer.

Mod. Addironer 2000 – tipo 33M-3R 800 x 3300 mm. matr. 06196336/2002 – anno di costruzione 2001. - Vista l'età della macchina e il suo stato d'uso il suo valore commerciale attuale è da ritenersi nullo.

- **Mangano a 3 rulli PASSAT:** mangano ad olio diatermico a tre rulli. Vista l'età della macchina e il suo stato d'uso il suo valore commerciale attuale è da ritenersi nullo.



Foto 24: Mangano a tre rulli Passat.

- **Accatatore Pizzardi mod. Simplex:** accatatore a pinza a ribaltamento matricola 537 - data di produzione 07.1994. Anche per questa macchina risulta ampiamente superato il periodo di vita utile. Sul mercato dell'usato il prezzo per una macchina simile si aggira intorno ai 3.000,00 € - 4.000,00 €. Nel nostro caso possiamo ritenere congruo il prezzo di € 3.500,00 a cui applicare l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi.

Si ha: $V = 3.500,00 \text{ €} - 0.15 \times 3.500,00 \text{ €} = 2.975,00 \text{ €};$

Il valore a base d'asta sarà pari a $V = 2.975,00 \text{ €}$ oltre IVA se dovuta.



Foto 25: Accatatore Pizzardi mod. Simplex.

- **Piegatore Pizzardi:** Mod. Simplex DS matr. 547 serie 7 – data di produzione 12/2004. Non è stato possibile reperire riferimenti sulla fattura d'acquisto. Il suo valore oggi sul mercato dell'usato è pari a € 4.000,00 a cui applicare l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi.

Si ha: $V = 4.000,00 \text{ €} - 0.15 \times 4.000,00 \text{ €} = 3.440,00 \text{ €};$

Il valore a base d'asta sarà pari a $V = € 3.440,00$ oltre IVA se dovuta.



Foto 26: Piegatore Pizzardi.

4.3.6.3 Linea n. 3:

- **Introduttore Pizzardi Jolly:** modello 3320 DIR – matr. 197 serie 06 – data di produzione 12-2004. Non è stato possibile reperire riferimenti sulla fattura d’acquisto. Sul mercato dell’usato macchine simili sono venduti al prezzo variabile di 7.000,00 € - 8.500,00 € già revisionate. Nel nostro caso possiamo ritenere congruo il prezzo di € 7.000,00 a cui applicare l’abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi.

Si ha: $V = 7.000,00 \text{ €} - 0.15 \times 7.000,00 \text{ €} = 5.950,00 \text{ €}$.

Il valore a base d’asta sarà paria $V = € 5.950,00$ oltre IVA se dovuta.



Foto 27: Introduttore Pizzardi Jolly.

- **Mangano ad olio diatermico 3 rulli PASSAT:** tipo SMP 3x800x3300 – matr. 108455 anno di costruzione 1990. La macchina ha ampiamente superato il suo periodo di vita utile. Il suo valore commerciale è oggi da ritenersi nullo.



Foto 28: Mangano ad olio diatermico tre rulli Passat

- **Piegotavaglioli Pizzardi MEKOS:** Non è stato possibile reperire riferimenti sulla fattura d'acquisto. Il suo valore oggi sul mercato dell'usato è pari a € 3.500,00 a cui applicare

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha: $V = 3.500,00 \text{ €} - 0.15 \times 3.500,00 \text{ €} = 2.975,00 \text{ €}$;

Il valore a base d'asta sarà paria $V = \text{€ } 2.975,00$ oltre IVA se dovuta.



Foto 29: Piegatovaglioli Pizzardi Mekos

4.6.3.4 Linea n. 4:

- **Mangano a vapore ICIOM a tre rulli:** mod. R103W/A matr. 13051 760. Il mangano è stato acquistato usato con fattura 481 del 22.07.1996 al prezzo di £ 45.915.500 pari a € 23.713,37. Oggi, considerata l'età della macchina il suo valore commerciale è da ritenersi nullo;



Foto 30: Mangano a vapore tre rulli ICIOM

- **Piegatore Pizzardi mod. Chronos:** piegatrice a getti d'aria per capi medio grandi, matricola 286, serie 5.5 – data di produzione 07.1994. La macchina di che trattasi ha superato il suo periodo di vita utile, tuttavia macchine simili sono ancora reperibili sul mercato dell'usato al prezzo variabile di 5.000,00 € - 6.000,00 € già revisionate. Nel nostro caso possiamo ritenere congruo il prezzo di € 5.000,00 a cui applicare l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi. Si ha: $V = 5.000,00 € - 0.15 \times 5.000,00 € = 4.250,00 €$;

Il valore a base d'asta sarà paria $V = € 4.250,00$ oltre IVA se dovuta.



Foto 31: Piegatore Pizzardi mod. Chronos.

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

4.6.3.5 Nastro trasportatore TEREN Pizzardi.



Foto 32: Nastro trasportatore TEREN Pizzardi.

Il nastro trasportatore TEREN Pizzardi è stato acquistato in data 28.04.2004 con fattura n. 60 al costo di 33.075,00 € .

Considerato:

$$V_u = 20 \text{ anni} - V_r = 1 \text{ anni} - M = 1,419$$

$$V_{cm} = 33.075,00 \text{ €} \times 1/20 \times (1 + 1,419/100) = 1.677,21 \text{ €};$$

Valore del bene in c.t.: 1.677,21 €;

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = 1.677,21 \text{ €} - 0.15 \times 1.677,21 \text{ €} = \text{€ } 1.425,63$$

Il valore a base d'asta sarà paria, in c.t. a V = € 1.425,00 oltre IVA se dovuta.

4.6.3.6 Macchina per imballaggio.

Macchina per imballaggio con film termoretraibile NOVOPAC. Considerata l'età e lo stato d'uso della macchina il valore da ritenersi congruo è pari a € 4.500,00.

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = 4.500,00 \text{ €} - 0.15 \times 4.500,00 \text{ €} = \text{€ } 3.825,00.$$



Foto 33: Macchina per imballaggio.

Il valore a base d'asta sarà paria, in c.t. a V = € 3.825,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.7 Macchinari autonomi reparto stiratura

4.3.7.1 Piegatrice longitudinale multivia e contropiegatrice multivia autocentrante.

- Piegatrice longitudinale multivia Pizzardi mod. MEKOS matr. 12 data di costruzione 07.1994.

- Contropiegatrice multivia autocentrante Pizzardi Introduttore modello CLINO matr. 21 data di costruzione 07.1994;

Entrambe le macchine hanno abbondantemente superato il periodo della loro vita utile e non sono oggi richieste sul mercato dell'usato. Il loro valore è da ritenersi nullo.



Foto 34: piegatrice longitudinale e contropiegatrice multivia.

4.3.7.2 Piegaspugne Montanari con impacchettatrice.

Le macchine sono state acquistate con fatture 170 del 31.10.2007 e n. 21 21.02.2008 al prezzo di € 22.960,00.



Foto 35: Piegaspugne Montanari con impacchettatrice.

Le macchine sono state acquistate con fatture 170 del 31.10.2007 e n. 21 21.02.2008 al prezzo di € 22.960,00.

Considerato:

$$V_u = 20 \text{ anni} - V_r = 5 \text{ anni} - M = 1.1315$$

$$V_{cm} = 22.960,00 \times \frac{5}{20} \times (1 + 1,1315/100) = 5.804,94 \text{ €};$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

$$V = 5.804,94 \text{ €} - 0.15 \times 5.804,94 \text{ €} = \text{€ } 4.934,20$$

Il valore a base d'asta sarà paria, in c.t. a V = € 4.930,00 oltre IVA se dovuta.

4.3.7.3 Lavasciuga pavimenti con uomo a bordo.

Lavapavimenti industriale con uomo a bordo Marca Floor mod. 780. Considerata l'età e lo stato d'uso della macchina il valore da ritenersi congruo è pari a € 2.400,00.

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfetario del 15% per tener conto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha che il valore a base d'asta sarà pari a:

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A - 87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

$$V = 2.400,00 \text{ €} - 0.15 \times 2.400,00 \text{ €} = \text{€ } 2.040,00.$$

Il valore a base d'asta sarà paria a V = € 2.040,00 oltre IVA se dovuta.



Foto 36: Lavasciuga con uomo a bordo Floor 780.

4.3.7.4 Reggiatrice manuale a banchetto.

Reggiatrice manuale a banchetto con tensionamento automatico, valore stimato nelle condizioni in cui si trova € 150,00.

Il valore a base d'asta sarà paria a V = € 150,00 oltre IVA se dovuta.



Foto 37: Reggiatrice manuale a banchetto.

4.3.7.5 Macchinari vari.

Nel reparto stiratura sono presenti diversi macchinari di stiratura, assi da stiro e macchine per la stiratura dei capi in forma. Tali macchinari oggi si presentano in pessimo stato d'uso per cui sono privi di valore commerciale. Sono quindi oggi da considerarsi rottami da valorizzarsi come materie seconde al prezzo di tali materie al momento della rottamazione.

4.3.7.6 Mobili da ufficio.

Nelle aree ufficio dell'immobile sono presenti mobili da ufficio di diversa natura (scrivanie, tavoli, armadi, sedie ecc...). Si tratta di mobili di qualità ordinaria, usati per molto tempo. Tali mobili sono difficilmente oggi collocabili sul mercato per mancanza di richieste di beni di questo tipo. Il loro valore è da ritenersi nullo.



Foto 38: Mobili da ufficio.



Foto 39: Tavolo sala riunioni.

4.4 Stima degli automezzi.

4.4.1 Autovettura FIAT Punto 1.2 Active Natural Power targata DA614MF.

Autovettura per trasporto di persone – uso proprio

Marca: FIAT Modello: FIAT PUNTO

Carrozzeria: 2 volumi

Targa: DA614MF Telaio: ZFA18800000871262

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Data Immatricolazione: 15.03.2006

Cilindrata: 1242 cm³ Potenza: 44 kW

Alimentazione: benzina/metano Cambio: meccanico

Il veicolo presenta danni alla carrozzeria in prossimità della ruota posteriore destra come da foto.

Valore stimato: 1.000,00 €.



Foto 40: Fiat Punto 1.2 Active Natural Power.



Foto 41: Fiat Punto 1.2 Active Natural Power.



Foto 42: Fiat Punto 1.2 Active Natural Power.



Foto 43:Fiat Punto 1.2 Active Natural Power.

4.4.2 Autocarro Renault Kangoo 1° Serie targato BM239VK.

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: Renault Modello: S A FC0EHF KANGOO

Carrozzeria: Furgone

Targa: BM239VK Telaio: VF1FC0EHF22389138

Data Immatricolazione: 13.07.2000

Cilindrata: 1870 cm³ Potenza: 47 kW

Alimentazione: gasolio Cambio: meccanico

Valore stimato: 1.200,00 €.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 44: Autocarro Renault Kangoo.



Foto 45: Autocarro Renault Kangoo.

Ing. Francesco Mordente
Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende
Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956
Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 46: Autocarro Renault Kangoo.



Foto 47: Autocarro Renault Kangoo.

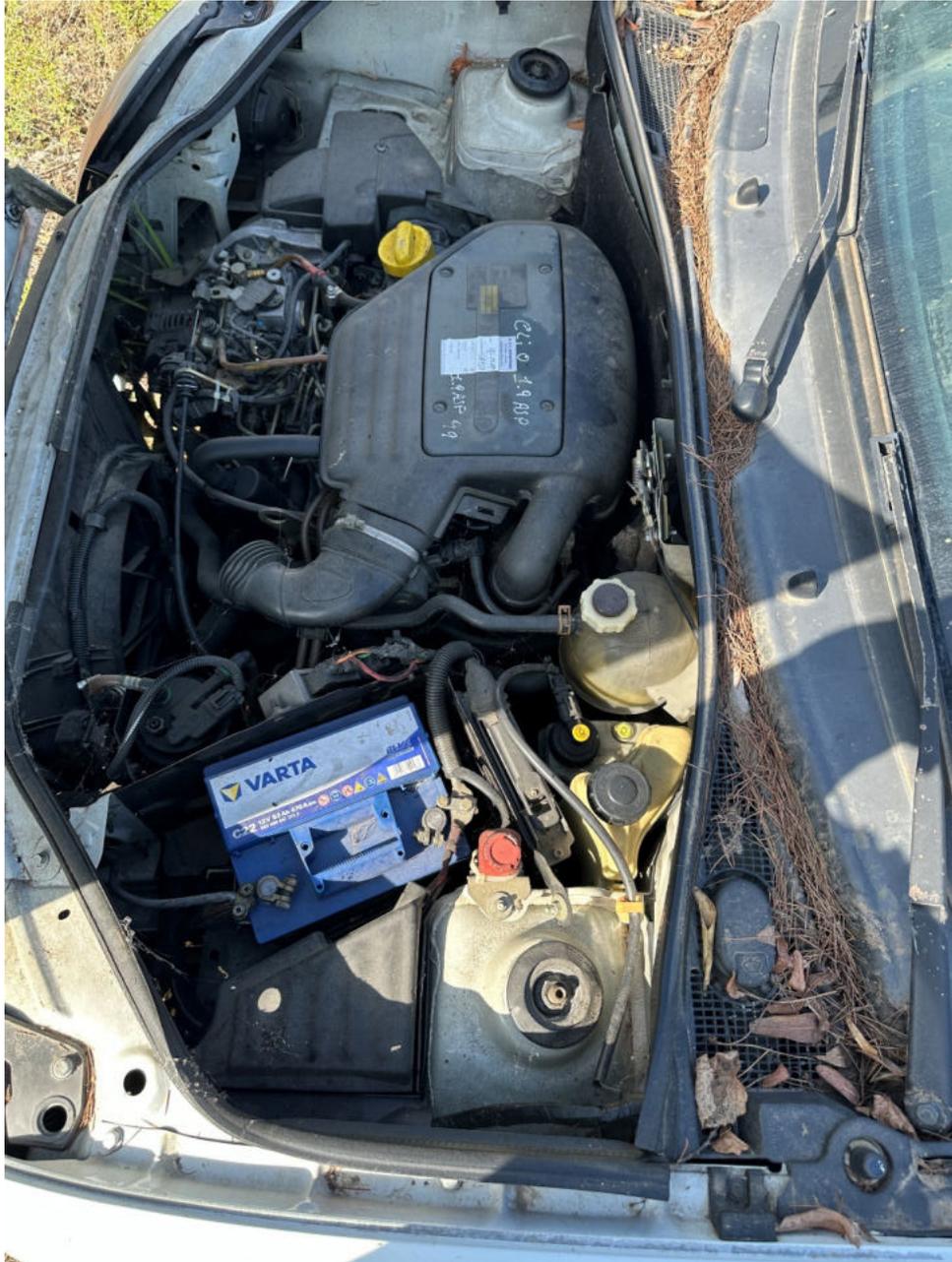


Foto 48: Autocarro Renault Kangoo.



Foto 49: Autocarro Renault Kangoo.

4.4.3 Autocarro Renault Master Prop. targato DA995MG.

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: Renault

Modello: 54ANA1-156 MASTER PROPULSIO

Carrozzeria: Furgone

Targa: DA995MG Telaio: VF154ANAI134010699

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Data Immatricolazione: 20.06.2006

Cilindrata: 2953 cm³ Potenza: 115 kW

Alimentazione: gasolio Cambio: meccanico

Valore stimato: 3.000,00 €.



Foto 50: Autocarro Renault Master Prop.

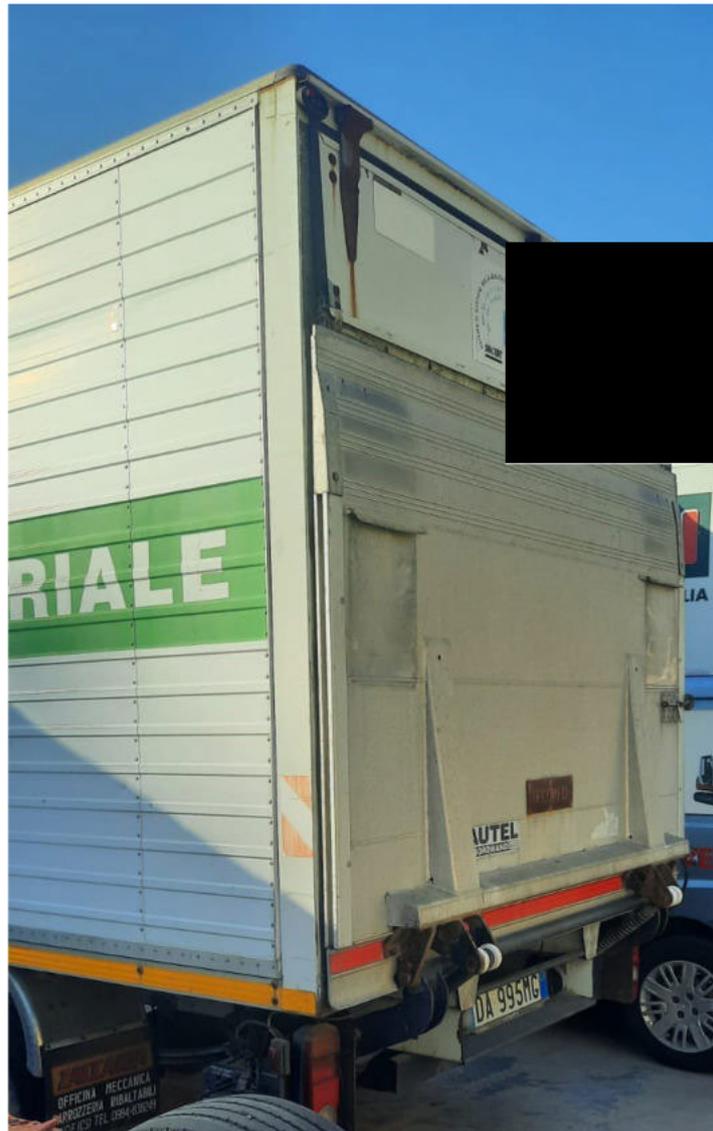


Foto 51: Autocarro Renault Master Prop.



Foto 52: Autocarro Renault Master Prop.



Foto 53: Autocarro Renault Master Prop.

4.4.4 Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power - targato DW107FG.

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: IVECO Modello: 35/CGN

Carrozzeria: Furgone con sponda posteriore caricatrice

Targa: DW107FG Telaio: ZCFC35A0205785822

Data Immatricolazione: 23.04.2009

Cilindrata: 2998 cm³ Potenza: 100 kW

Alimentazione: metano Cambio: meccanico

Il mezzo si presenta danneggiato negli interni manca il sedile lato guida. Il finestrino lato passeggero è stato infranto. E' danneggiato il cruscotto e il cablaggio elettrico. È stata asportata la batteria.

Valore stimato: 2.500,00 €.



Foto 54: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 55: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.



Foto 56: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.

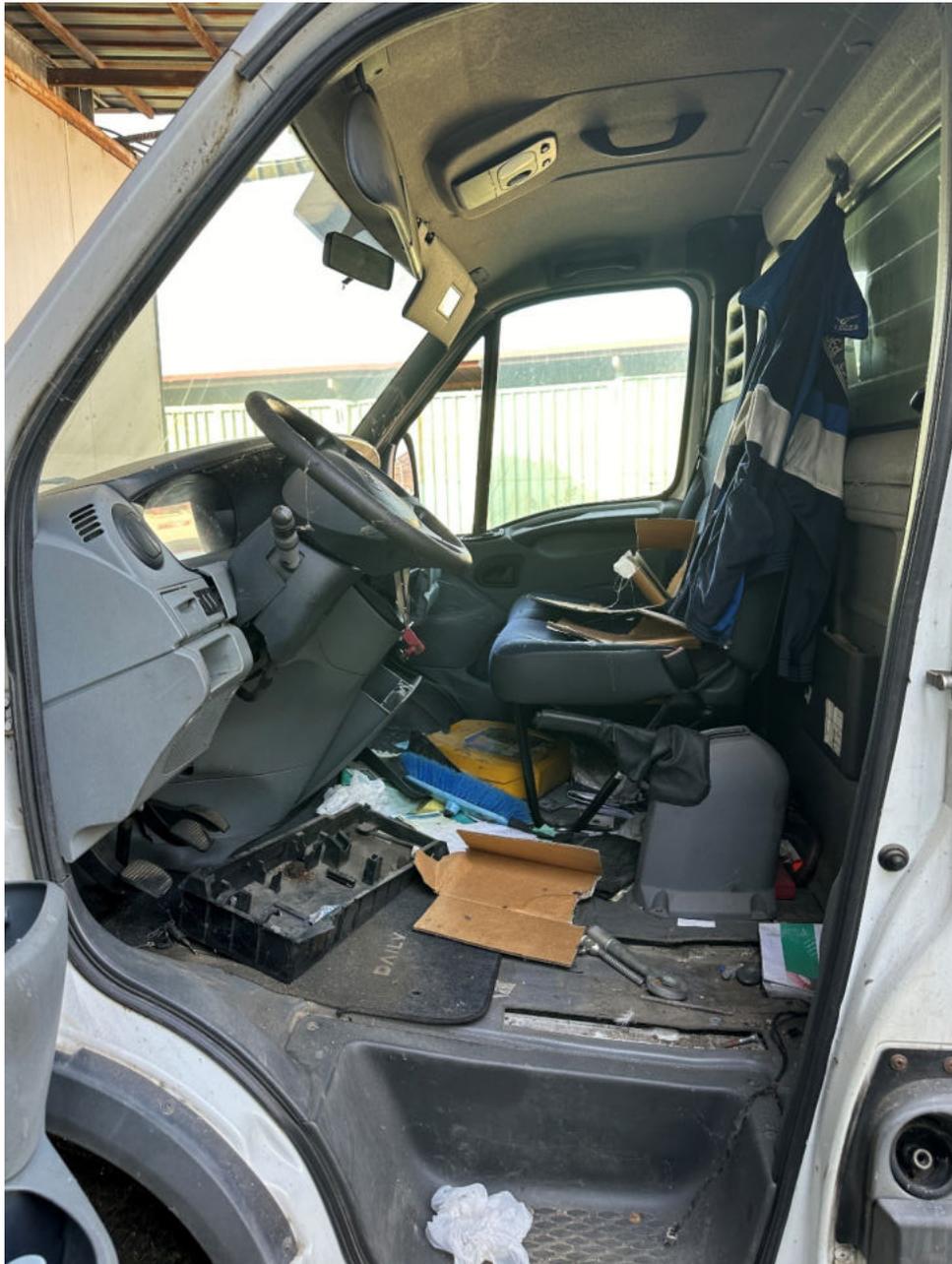


Foto 57: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.



Foto 58: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.



Foto 59: Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power.

4.4.5 Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903) - targato BW973LD

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: Daimlerchrysler Modello: AGMB416CDIT35

Carrozzeria: Cassone ribaltabile trilaterale

Targa: BW973LD Telaio: WDB9046121R4100197

Data Immatricolazione: 25.07.2002

Cilindrata: 2685 cm³ Potenza: 115 kW

Alimentazione: gasolio Cambio: meccanico

Valore stimato: 7.000,00 €.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 60:Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903).



Foto 61:Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903).



Foto 62:Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903).

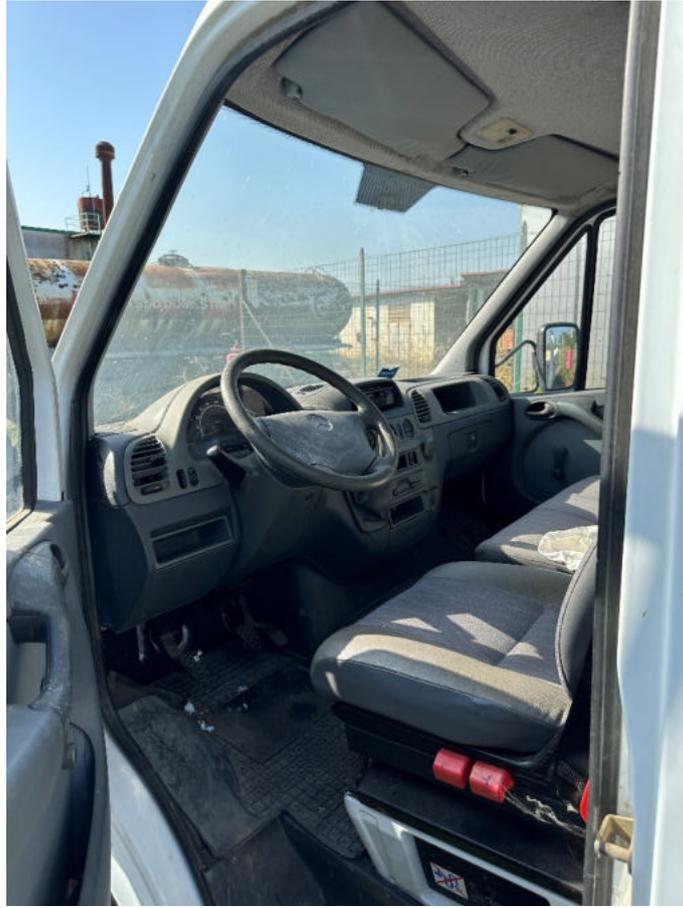


Foto 63: Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903).



Foto 64: Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903).

4.4.6 Autocarro FIAT Fiorino 1.4 Natural Power - targato EB115VD

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: FIAT Modello: 225BXC1A A7

Carrozzeria: Furgone

Targa: EB115VD Telaio: ZFA22500000138651

Data Immatricolazione: 11.03.2010

Cilindrata: 1368 cm³ Potenza: 57 kW

Alimentazione: benzina/metano Cambio: meccanico

Valore stimato: 3.000,00 €.



Foto 65: Autocarro Fiat Fiorino 1.4 Natural Power.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 66: Autocarro Fiat Fiorino 1.4 Natural Power.



Foto 67: Autocarro Fiat Fiorino 1.4 Natural Power.



Foto 68: Autocarro Fiat Fiorino 1.4 Natural Power.

4.4.7 Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG - targato EG375DC

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: IVECO Modello: 35CNG

Carrozzeria: Furgone con sponda posteriore caricatrice

Targa: EG375DC Telaio: ZCF35A3605879906

Data Immatricolazione: 01.08.2011

Cilindrata: 2998 cm³ Potenza: 100 kW

Alimentazione: metano Cambio: meccanico

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Gli interni sono danneggiati, manca sedile lato passeggeri. Risultano mancanti le ruote posteriori. È stata smontata la marmitta e asportato il catalizzatore. Non è presente la batteria.

Valore stimato: 2.500,00 €.



Foto 69: Autocarro IVECO Ecodayly 35/CNG.



Foto 70:Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG.



Foto 71: Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG.



Foto 72: Autocarro IVECO Ecodayly 35/CNG.



Foto 73: Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG.



Foto 74: Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG.



4.4.8 Autocarro Mercedes - targato CX213KF

Autocarro per trasporto di cose – uso proprio

Marca: Daimlerchrysler Modello: AGMB414MA T35/1.65

Carrozzeria: Furgone

Targa: CX213KF Telaio: WDB9046131R805147

Data Immatricolazione: 01.08.2005

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Cilindrata: 2295 cm³ Potenza: 95 kW

Alimentazione: metano Cambio: meccanico

Risulta smontata la marmitta e rimosso il catalizzatore.

Valore stimato: 3.000,00 €.



Foto 75: Autocarro Mercedes.

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Foto 76: Autocarro Mercedes.



Foto 77: Autocarro Mercedes.

4.5 Stima beni immobili.

4.5.1 Descrizione del compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare industriale acquisito al fallimento è sito in comune di Rende, Provincia di Cosenza, alla c.da Pere Rosse. Il compendio immobiliare è accessibile direttamente attraverso un cancello sito sulla viabilità comunale e potenzialmente è accessibile da una strada privata che risulta essere di proprietà della fallita. Gli immobili si compongono di un capannone industriale, tre corpi aggiunti realizzati in aderenza allo stesso e tre tettoie e alcuni magazzini ricavati sotto una di esse. collocare all'interno dell'ampio terreno di corte. Nel terreno è collocato il serbatoio GPL a servizio degli impianti industriali e le riserve idriche sempre a servizio della lavanderia industriale.

I terreni su cui sorge il compendio industriale in esame sono in parte occupati dai fabbricati e dalle opere accessorie, resta comunque libero un ampio terreno non edificato.

Annesso e pertinenza dell'immobile è un impianto fotovoltaico collocato sul tetto dell'edificio di potenza 99,5 kWp, che risulta oggi essere stato danneggiato per la parte a terra costituita da cavi di adduzione agli inverter e gli inverter stessi.



4.5.2 Destinazione urbanistica dei terreni.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Rende – Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Decreto Ministero Lavori Pubblici n. 3185 del 23.06.1971 i terreni appresi all'attivo fallimentare hanno la seguente destinazione d'uso:

- Foglio 6 Particella 94: 100% in zona D2 (interventi produttivi) in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e sss. mm. ii.;
- Foglio 6 Particella 95: 100% in zona D2 (interventi produttivi) in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e sss. mm. ii.;
- Foglio 6 Particella 97: 1,46% Strada – 98,54 % in zona D2 (interventi produttivi) in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e sss. mm. ii.;
- Foglio 6 Particella 140: 0,14 % in zona D1 – 99,86 % in zona D2 (interventi produttivi) in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28.12.2016 di adesione al principio di “Consumo zero” – art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002 e sss. mm. ii.;

La normativa di P.R.G. prevede:

D2 (Interventi Produttivi)

ART.29 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE DESTINATE AD INTERVENTI PRODUTTIVI D

Le zone di cui al titolo vengono suddivise in due sottozone definite **D₁** e **D₂**.

Le destinazioni previste sono le seguenti:

- a. *produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti dimensionali stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);*
- b. *industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);*^[1]

Nelle zone **D₁** l'edificazione è prevista con intervento diretto e **Permesso di Costruire** con atto d'obbligo che preveda a carico del titolare del Permesso di costruire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primarie comprese quelle eventuali di smaltimento di rifiuti nocivi e non, gli allineamenti, le quote anche con rettifica di confini per come previsto dall'art.22.3.1.

Le zone **D₂** sono assoggettate a strumentazione urbanistica attuativa nei comparti previsti alla Tav. N°11.

Possono essere previsti dei Sub-Comparti per una superficie minima di 10.000 mq. di iniziativa privata.

Se tale facoltà, prevista al comma precedente, non viene esercitata entro 12 mesi dall'approvazione del P.R.G., il Comune potrà predisporre opportuni P.L.U. riferiti all'intero comparto previsto, con le procedure di cui all'art.105 e seguenti del R.E..

Nel caso d'interventi unitari con iniziative di particolare valenza produttiva ed occupazionale, anche articolate su più edifici,

l'intervento stesso può essere autorizzato con Permesso di Costruire diretto ed atto d'obbligo che preveda la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria comprese quelle eventuali di smaltimento rifiuti nocivi e non, per come previsto dall'art.22.3.1. e previa approvazione da parte della G.M. di progetto unitario sull'intera area prevista.

Per quanto attiene gli aspetti generali riferiti alle sottozone **D₁** e **D₂** vanno osservate le seguenti prescrizioni:

1. Dagli interventi sono escluse le lavorazioni che possano provocare esalazioni e scarichi nocivi, a meno dell'adozione di idonee tecnologie di depurazione.
2. Oltre agli edifici destinati alla produzione, sarà consentita la realizzazione di uffici e strutture destinate al soggiorno diurno degli addetti, la tipologia edilizia di tali edifici, qualora non inseriti all'interno degli edifici destinati alla produzione, dovranno essere coerenti dal punto di vista architettonico con questi ultimi, la C.E. valuterà di volta in volta sui singoli interventi gli aspetti tipologici sopradescritti.
3. *Inoltre, esclusivamente quale pertinenza a servizio dell'opificio che ospita l'attività produttiva (industriale, artigianale, commerciale oltre i 1.000 mq) è consentita la realizzazione dell'abitazione di proprietà e del personale di sorveglianza per una superficie lorda pari, al massimo, al 10% della superficie totale ammissibile risultante dall'applicazione del rapporto di copertura.* ^[2]

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

- H = mt. 11
- RC = 40% (2/5)
- RI = come definito all'Art.23.1
- DS = 15 mt.
- SM = 2.000

Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche (torri di lavorazione, silos, etc.).

All'interno del lotto edificabile dovranno essere predisposte aree libere per parcheggi, in misura di 15 mq per ogni 100 mq di superficie adibita all'attività produttiva ovvero di 80 mq ogni 100 mq per eventuali attività commerciali, per tali ultime attività le aree destinate a parcheggi dovranno essere integrate con quanto previsto dalle Legge Regionale N.°17 del 11/06/99.

Nelle zone di cui al titolo, dove sono previste anche destinazioni commerciali, le aree destinate a parcheggio dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 2/04/68 e quanto previsto dalla legge regionale N.°17 del 11/06/99.

Oltre quanto sopra, nelle sottozone **D₁** e **D₂** vanno previste, previa apposita convenzione, le cessioni di aree per standards nella misura del 10% dell'area complessiva d'intervento da reperire nell'ambito del verde di comparto.^[3]

Nel calcolo della superficie coperta va sempre considerata l'intera superficie a disposizione sia nella zona **D₁** che in quella **D₂**, con la sola esclusione della viabilità prevista dal PRG.

Le aree destinate alla viabilità vanno sempre cedute in aggiunta alle aree per standards.

Nelle zone D le cessioni per standards possono essere monetizzate, ai prezzi stabiliti dall'Amministrazione Comunale quando la misura di tale cessione non supera i mq 1.000 ^[3]

Nelle sole zone **D₁** il limite della superficie minima (Sm) e del rapporto di copertura (Rc) indicati nei comma precedenti non hanno efficacia per i progetti di utilizzazione edilizia presentati prima della data di adozione della presente variante; in tali casi è applicabile la normativa prevista nel precedente strumento urbanistico.

^[1]Comma così modificato con determinazione dirigenziale n° 658 del 29/12/2006

^[2]Comma così modificato con delibera consiliare n° 21 del 14/05/2002

^[3]Comma così modificato con delibera consiliare n° 18 del 31/03/2006

4.5.3 Concessioni edilizie e verifica della regolarità urbanistica.

Il gli edifici componenti il compendio industriale sono stati è costruiti in forza delle seguenti concessioni edilizie (cfr. All. 2):

Concessione Edilizia n. 140 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende in data 30.09.1989 con protocollo 512. L'immobile è dotato di agibilità rilasciata in data 16.01.1991, prot. 32.

Nelle planimetrie di progetto il fabbricato è indicato come nelle figure 3 e 4.

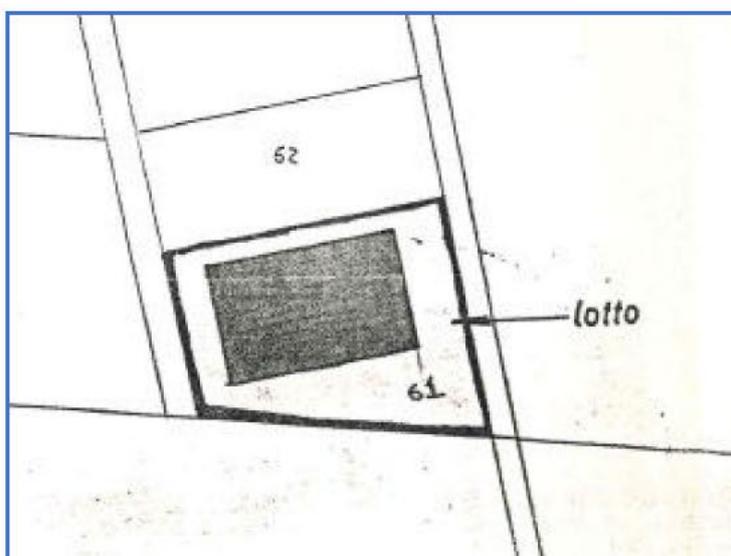


Figura 3: Fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 140/1989.

Con successiva Concessione Edilizia n. 113 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende in data 21.04.1995 veniva autorizzata la realizzazione di un fabbricato destinato a contenere i locali destinati alla produzione di calore ubicato a distanza di 15 metri dal fabbricato esistente e a Nord-Ovest rispetto ad esso.

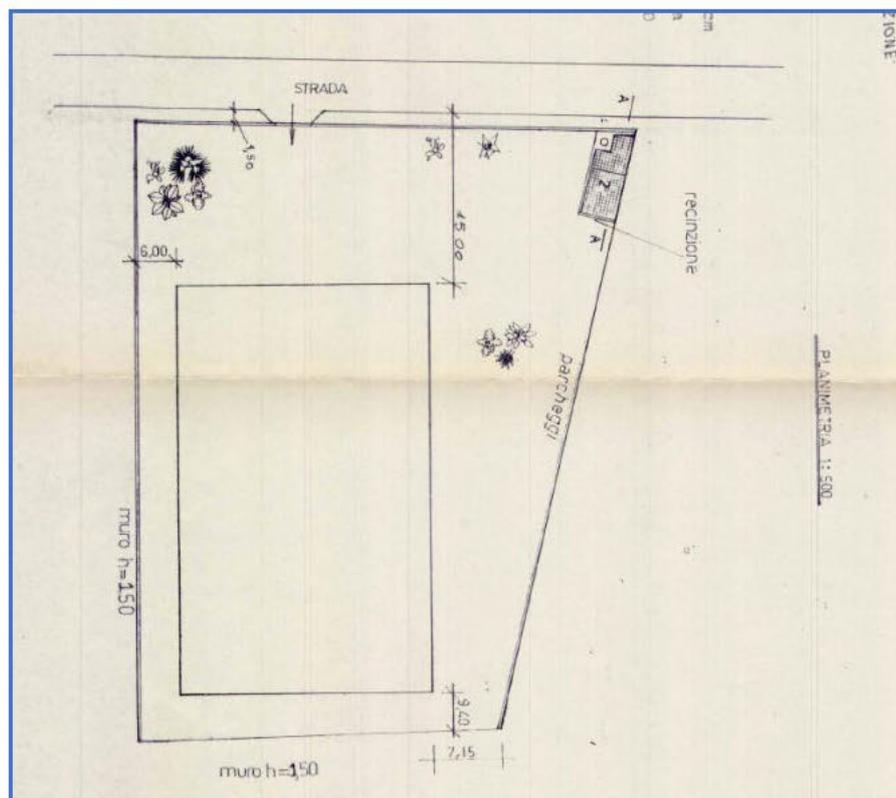


Figura 4: fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia n. 140/89.

Concessione edilizia n. 113 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende in data 21.04.1995, prot. 349 per la "Costruzione di un fabbricato industriale". Il fabbricato si componeva di un unico ampio locale posto al piano terra con accesso plurimo dall'esterno avente un'estensione di mq 144 e un volume vxp di mc 820. La destinazione d'uso del locale sarà quella di sede di impianti ed attrezzature di supporto all'attività di lavanderia industriale già presente.

Nelle planimetrie di progetto il fabbricato è indicato come in figura 4.

Con successiva Concessione Edilizia n. 113 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende in data 21.04.1995 veniva autorizzata la realizzazione di un fabbricato destinato a contenere i locali destinati alla produzione di calore ubicato a distanza di 15 metri dal fabbricato esistente e a Nord-Ovest rispetto ad esso. La sua ubicazione è rappresentata nel particolare allegato agli elaborati grafici di progetto per come riportato in figura 5.

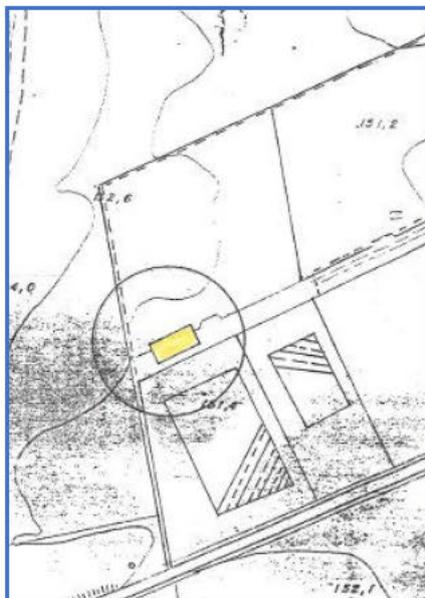
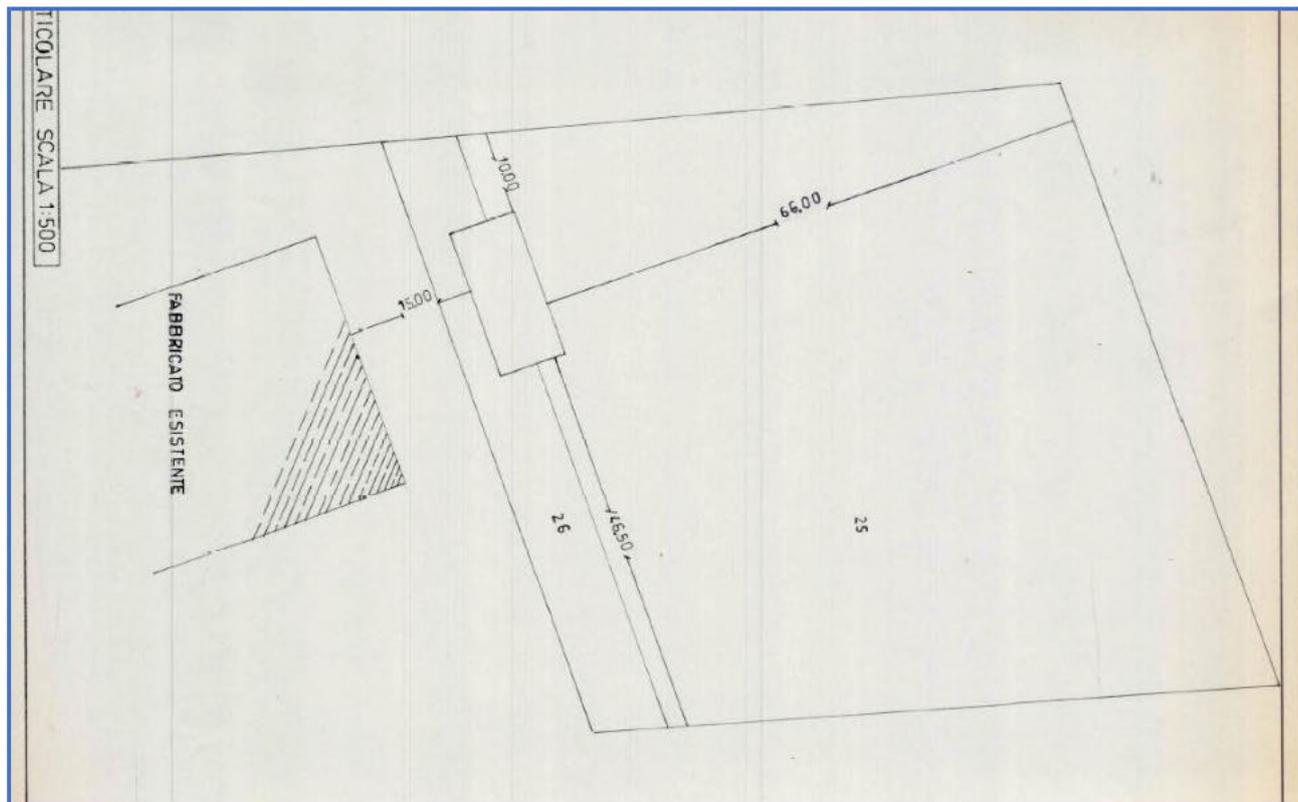


Figura 5: Fabbricato autorizzato con Concessione Edilizia 113/1995,

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Con successiva Concessione Edilizia n. 305 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rende in data 25.10.1995 prot. 820 veniva autorizzata *costruzione di una recinzione (variante alla Concessione Edilizia n. 113/95)*.

Nell'accesso ad atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Rende non è emerso nessun'altro titolo abilitativo inerente il compendio industriale. Deve pertanto ritenersi che parte degli immobili oggi presenti nell'area siano stati costruiti in assenza di titolo edilizio. Per semplicità tali immobili sono indicati in figura 6.



Figura 6: In rosso fabbricati per cui non è stato possibile reperire titolo edilizio.

4.4.3.1 Possibilità di sanatoria.

Per gli immobili realizzati in assenza di titolo edilizio è possibile presentare, ai sensi del D.P.R. 380/2001 apposita richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria nei casi in cui l'edificio oggetto di sanatoria sia conforme agli strumenti urbanistici sia al momento della costruzione sia al momento della presentazione della richiesta di concessione in sanatoria (cd. doppia conformità). Per gli aspetti strutturali vale lo stesso criterio anche se, visto l'evolversi in senso più restrittivo delle normative

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

riguardanti gli aspetti strutturali per le costruzioni, una volta verificata la rispondenza attuale a dette norme risulta automaticamente verificata la rispondenza delle norme sismiche all'epoca della costruzione. Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, vista l'ampiezza complessiva dell'area di sedime su cui è costruito il fabbricato è da ritenersi che vi sia una disponibilità di volumetria tale da poter sanare gli immobili abusivi. Per le distanze delle costruzioni dai confini la normativa edilizia dell'area stabilisce in 15 m la distanza minima dalle strade ma non indica quali debbano essere le distanze minime dai confini. In tal caso bisogna attenersi al dettato degli artt. 875 e 877 C.C. per cui è possibile costruire in aderenza, ovvero a un minimo di tre metri dal confine. Bisogna quindi, nel nostro caso, ritenere sanabili gli immobili costruiti a una distanza maggiore di 3 metri dai confini e di 15 metri dalle strade.

Per quanto riguarda la sanatoria degli aspetti strutturali è necessario preventivamente effettuare dei calcoli sulla base delle risultanze di prove sui materiali volte a determinare le caratteristiche di resistenza dei materiali utilizzati per le costruzioni. Una volta note tali caratteristiche di resistenza bisogna verificare se quanto edificato rispetti le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica vigenti sia all'epoca della edificazione che oggi. È evidente che operazioni di verifica esulano dagli scopi del presente lavoro. È tuttavia ipotizzabile un costo per le verifiche strutturali e per la sanatoria urbanistica che è qui sommariamente stimabile in € 25.000,00 che comprendono il costo di saggi, sanzioni e spese tecniche. Tale somma verrà poi sottratta dal valore complessivo stimato per gli immobili.

Per gli immobili non sanabili verranno stimati i costi di demolizione che verranno anch'essi sottratti dal valore complessivo stimato per gli immobili.

La rappresentazione grafica degli immobili per cui sussiste la possibilità di sanatoria e di quelli non sanabili è riportata in figura 7.



Figura 7: Planimetria con individuazione degli immobili sanabili.

Il costo di demolizione degli immobili non sanabili viene valutato sulla base del vigente Prezziario Lavori Pubblici Regione Calabria con il prezzo relativo alla demolizione di interi fabbricati vuoto per pieno (voce di prezzo 22CL.PR.R.000210.010.a – prezzo 13,85 €/mc vuoto per pieno). Si ha:

Totale volume da demolire (stimato): $340 \text{ mc} \times 13,85 \text{ €/mc} = 4.736,70 \text{ €}$

Costi di scarica (stimati): 1.500,00 €

Totale costo di demolizione e trasporto a scarica: 6.236,70 € - in c.t. 6.250,00 €

4.5.4 Calcolo della consistenza e stima.

La stima del valore commerciale dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Le superfici commerciali degli immobili sono calcolate sulla base delle planimetrie di rilievo redatte dalle misure rilevate nel corso dei sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale dei fabbricati verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie

commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, per le superfici di corte verranno introdotti dei coefficienti di omogeneizzazione.

Per i terreni edificabili si stimerà graficamente, sulla base delle planimetrie catastali, la superficie libera da edificazioni.

Il valore unitario verrà determinato sulla base di un'analisi di mercato condotta in zona (All. 6) e, per i fabbricati, sulla base dei dati riportati nelle banche dati di settore: OMI e Borsino immobiliare per i fabbricati.

Dall'analisi di mercato condotta in zona è stato possibile determinare il più probabile valore unitario di beni simili ubicati nella stessa zona. Il valore assunto tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile. Le consistenze delle diverse porzioni immobiliari e i valori unitari sono riportati nella seguente tabella;

porzione immobile	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	Valore stimato
capannone	1542,66	500,00 €	771.330,00 €
ammezzato uffici	174,47	500,00 €	87.235,00 €
ammezzato laboratorio sartoria	156,57	500,00 €	78.285,00 €
locale lavacontinua	427,98	500,00 €	213.990,00 €
locale smistamento	147,28	500,00 €	73.640,00 €
locale caldaie	209,14	500,00 €	104.570,00 €
tettoia esterna depurazione	183,14	150,00 €	27.471,00 €
depositi esterni	184,51	250,00 €	46.127,50 €
tettoie	176,08	150,00 €	26.412,00 €
tettoia serbatoi	76,61	150,00 €	11.491,50 €
tettoia gruppo elettrogeno	29,98	150,00 €	4.497,00 €
cabina elettrica	34,13	250,00 €	8.532,50 €
corte	2137	10,00 €	21.370,00 €
terreno edificabile libero			- €
p. 94	280	40,00 €	11.200,00 €
p. 95	740	40,00 €	29.600,00 €
p. 97	620	40,00 €	24.800,00 €
		TOTALE	1.540.551,50 €

Si ricava quindi un valore totale dei beni immobili di che trattasi pari a € 1.540.551,50. Da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari per la sanatoria/demolizione delle opere abusive stimati complessivamente in € 31.250,00 per cui si ha:

$$1.540.551,50 \text{ €} - 31.250,00 \text{ €} = 1.509.301,50 \text{ €}$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfettario del 20% per tener conto dello stato impiantistico attuale e del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha:

$$1.509.301,50 \text{ €} - 0.20 \times 1.509.301,50 \text{ €} = 1.207.441,20 \text{ €}$$

3.4.4.1 Stima dell'impianto fotovoltaico.

Sul tetto del capannone industriale è collocato un impianto fotovoltaico di potenza pari a 99,5 kWp.

L'impianto è stato danneggiato a seguito di furti per le parti a terra. Sono stati asportati o danneggiati gli inverter, i quadri elettrici e i cavi elettrici.

Dai documenti agli atti della Curatela è stato possibile ricavare la data di installazione e il costo d'impianto:

data installazione: 2015

Costo complessivo impianto: 154.026,00 €

Considerato che la vita utile di un impianto fotovoltaico è mediamente pari a 25 anni si ha:

$$V_u = 25 \text{ anni} - V_r = 17 \text{ anni} - M = 1,191$$

$$V_{cm} = 154.026,00 \text{ €} \times 17/25 \times (1 + 1,191/100) = 12.303,69 \text{ €};$$

Valore del bene: € 105.985,11

Tale valore sarebbe relativo a un impianto funzionante e completo di tutte le sue parti. Come detto l'impianto oggetto di stima risulta essere privo, per furti o danneggiamenti, dei cavi a terra, degli inverter e dei quadri elettrici. L'incidenza percentuale complessiva di costo di tali parti d'impianto sul valore complessivo è pari al 28,93% (dato ricavato dal costo originario d'impianto). Tale percentuale va quindi detratta dal valore precedentemente stimato.

Si ottiene così il valore attuale dell'impianto nelle condizioni in cui esso si trova:

$$V = 105.985,11 \text{ €} - 0.2893 \times 105.985,11 \text{ €} = 75.323,61 \text{ €, in c.t. } \mathbf{75.300,00 \text{ €}}$$

5.0 Stima dei costi per danni e per rimozione materie inquinanti.

5.01 Ripristino dei cablaggi.

In via prudentiale si stima che la somma necessaria, per la sostituzione dei cavi di cablaggio delle linee di lavorazione asportati a seguito di furti di rame, sia pari a € 25.000,00.

5.02 Rimozione e smaltimento materiali inquinanti.

L'attività industriale utilizzava sulle alcune linee di lavorazione, come fluido termovettore, l'olio diatermico. L'olio diatermico è classificato come Rifiuto Speciale Pericoloso – HP14 – codice CER 13.03.07*. Tale olio è tutt'ora contenuto, oltre che all'interno del circuito industriale, anche in due autobotti collocate nel piazzale esterno. Lo smaltimento di tali olii richiede speciali cautele. La curatela ha già eseguito delle analisi su detti materiali e richiesto dei preventivi per lo smaltimento (All. 7).

Sono altresì presenti nell'opificio industriale, altri materiali inquinanti, prevalentemente tensioattivi collocati all'interno dei serbatoi di alimentazione delle linee di lavaggio. Tali materiali, non più utilizzabili, dovranno anch'essi essere smaltiti con le opportune procedure .

I costi stimati per la rimozione delle materie inquinanti, che resteranno a carico dell'acquirente, dovranno essere detratti dal valore complessivo del complesso industriale da porre in vendita.

Smaltimento olio diatermico. Q.tà stimata 80 tonnellate:

Costo smaltimento: 150,00 €/t x 80 t =	12.000,00 €
Costo Omologa:	50,00 €
<u>Costo Trasporto e viaggio (stimati 10 viaggi):</u>	<u>7.000,00 €</u>
Totale:	19.050,00 €
Smaltimento tensioattivi (costo stimato)	4.000,00 €

I costi totali stimati per la rimozione e lo smaltimento dei materiali inquinanti ammonta complessivamente a 23.050,00 €.

6.0 Conclusioni.

Il complesso dei beni acquisiti all'attivo fallimentare della ditta ██████████ in liquidazione si compone di un insieme di beni, mobili e immobili, che, nel complesso costituiscono l'attività industriale della ditta fallita.

Sono stati acquisiti al fallimento anche alcuni automezzi.

Il complesso industriale può essere posto in vendita nella sua interezza ovvero si può optare per la vendita separata degli immobili e delle linee produttive.

Nella prima ipotesi il bacino dei potenziali acquirenti è limitato a chi ha uno specifico interesse a condurre in loco un'attività simile a quella originariamente svolta dall'azienda.

Nel secondo caso, percorrendo l'ipotesi di porre in vendita separatamente gli immobili e le linee produttive si avrebbe una immediata svalutazione di queste ultime che dovrebbero essere smontate, ricondizionate laddove possibile, e installate in altra sede. Ciò limita notevolmente la possibilità di vendita delle linee produttive.

I valori stimati dei beni da porre a base d'asta sono riassunti nelle tabelle seguenti:

Beni immobili:

porzione immobile	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	Valore stimato
capannone	1542,66	500,00 €	771.330,00 €
ammezzato uffici	174,47	500,00 €	87.235,00 €
ammezzato laboratorio sartoria	156,57	500,00 €	78.285,00 €
locale lavacontinua	427,98	500,00 €	213.990,00 €
locale smistamento	147,28	500,00 €	73.640,00 €
locale caldaie	209,14	500,00 €	104.570,00 €
tettoia esterna depurazione	183,14	150,00 €	27.471,00 €
depositi esterni	184,51	250,00 €	46.127,50 €
tettoie	176,08	150,00 €	26.412,00 €
tettoia serbatoi	76,61	150,00 €	11.491,50 €
tettoia gruppo elettrogeno	29,98	150,00 €	4.497,00 €
cabina elettrica	34,13	250,00 €	8.532,50 €
corte	2137	10,00 €	21.370,00 €
terreno edificabile libero			
Foglio 6 particella 94	280	40,00 €	11.200,00 €
foglio 6 particella 95	740	40,00 €	29.600,00 €
foglio 6 particella 97	620	40,00 €	24.800,00 €
		TOTALE	1.540.551,50 €

Il valore totale dei beni immobili di che trattasi è pari a € 1.540.551,50. Da tale valore bisogna sottrarre i costi necessari per la sanatoria/demolizione delle opere abusive stimati complessivamente in € 31.250,00 per cui si ha:

$$1.540.551,50 \text{ €} - 31.250,00 \text{ €} = 1.509.301,50 \text{ €}$$

A tale valore deve applicarsi un abbattimento forfettario del 20% per tener conto dello stato impiantistico attuale e del fatto che la vendita in sede fallimentare è esente da garanzia per vizi per cui si ha:

$$1.509.301,50 \text{ €} - 0.20 \times 1.509.301,50 \text{ €} = 1.207.441,20 \text{ €}$$

Impianto fotovoltaico:

Valore complessivo nelle condizioni in cui si trova 75.300,00 €

Linee di lavorazione:

paragrafo	descrizione	valore a base d'asta
4.3.1	Deposito GPL	10.450,00 €
4.3	CENTRALE TERMICA	
4.3.3	Centrale termica a fluido diatermico OIL MATIC	- €
4.3.3.2	Generatore a fluido diatermico mod. OMP – 2.500.000 Kcal/h	12.000,00 €
4.3.3.3	Generatore vapore d'emergenza	20.000,00 €
4.3.4	STERILIZZAZIONE	
4.3.4.1	Cabina sterilizzatrice materassi	1.550,00 €
4.3.4.2	Cabina sterilizzatrice ELA62	4.590,00 €
4.3.5	LINEA LAVAGGIO	
4.3.5.1	Sistema di caricamento aereo	10.000,00 €
4.3.5.2	Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 21 camere	15.300,00 €
4.3.5.3	Lavacontinua VOSS ARCHIMEDIA 13 camere	12.750,00 €
4.3.5.4	Pre- pressa pressa e nastro trasportatore linea 1	5.950,00 €
4.3.5.5	Pre- pressa pressa e nastro trasportatore linea 2	5.950,00 €
4.3.5.6	Essiccatore Zanussi	1.100,00 €
4.3.5.7	Essiccatore Triveneta Grandi Impianti	- €
4.3.5.8	Essiccatore ad olio diatermico Passat	- €
4.3.5.9	Essiccatore Triveneta Grandi Impianti	18.360,00 €
4.3.5.10	Impianto di aspirazione e trasporto biancheria	26.600,00 €
4.3.5.11	Lavacentrifughe	- €
4.3.6	LINEE STIRATURA	
4.3.6.1	<i>Linea stiratura 1</i>	
	Introduttore Jenssen Variant 2000	- €
	Mangano 3 rulli Doodge	560,00 €
	Piegatore Kelvin	- €
4.6.3.2	<i>Linea stiratura 2</i>	
	Introduttore Jensen Addironer	- €
	Mangano a tre rulli Passat	- €
	Accatastatore Pizzardi mod. Simplex	2.975,00 €
	Piegatore Pizzardi mod. Simplex	3.440,00 €
4.6.3.3	<i>Linea stiratura 3</i>	
	Introduttore Pizzardi Jolly	5.950,00 €
	Mangano ad olio diatermico 3 rulli Passat	- €
	Piagatovaglioli Pizzardi Mekos	2.975,00 €
4.6.3.4	<i>Linea stiratura 4</i>	
	Mangano a vapore tre rulli ICIOM	- €
	Piegatore Pizzardi mod. Cronos	4.250,00 €
	in comune alle linee di stiratura	
4.6.3.5	Nastro trasportatore	1.425,00 €
4.6.3.6	Macchina per imballaggio	3.285,00 €
	Totale a base d'asta	169.460,00 €

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Dal valore a base d'asta stimato per le linee di lavorazione bisogna sottrarre i costi stimati per la rimozione e smaltimento dei materiali inquinanti presenti nello stabilimento e per il ripristino dei cablaggi che ammontano complessivamente a € 48.050,00.

Il valore stimato del complesso industriale, nell'insieme di macchinari, impianto fotovoltaico e immobili ammonta a:

$$V = 1.207.441,20 \text{ €} + 75.300,00 + 169.460,00 \text{ €} - 48.050,00 = 1.404.151,20 \text{ €}$$

che in cifra tonda diventa 1.404.000,00 €.

In sintesi il valore a base d'asta del complesso industriale comprensivo di immobile e macchinari componenti le linee produttive, nello stato in cui oggi si trova può essere assunto pari a 1.404.000,00 € (diconsi euro unmilionequattrocentoquattromila/00)

Possono essere poi posti in vendita in maniera autonoma i seguenti beni:

Macchinari non inseriti nelle linee di lavorazione vendibili separatamente:

paragrafo	descrizione	valore a base d'asta
4.3.2	Serbatoio carburante	2.000,00 €
4.3.7.2	Piegaspugne Montanari con impacchettatrice	4.930,00 €
4.3.7.3	Lavasciuga pavimenti con uomo a bordo Floor 780	2.040,00 €
4.3.7.4	Reggiatrice manuale a banchetto	150,00 €
	Totale a base d'asta	9.120,00 €

Automezzi:

Marca e modello	targa	valore stimato
Autovettura Fiat Punto 1.2 Active Natural Power	DA614MF	1.000,00 €
Autocarro Renault Kangoo	BM239VK	1.200,00 €
Autocarro Renault Master Prop.	DA995MG	3.000,00 €
Autocarro Iveco Daily 35/CGN Natural Power	DW107FG	2.500,00 €
Autocarro Mercedes Sprinter	BW973LD	7.000,00 €
Autocarro Fiat Fiorino 1.4 Natural Power	EB115VD	3.000,00 €
Autocarro IVECO Ecodaily 35/CGN	EG375DC	2.500,00 €
Autocarro Mercedes	CX213KF	3.000,00 €
	Totale	23.200,00 €

Rende, 03.11.2023

L'esperto estimatore

Dott. Ing. Francesco Mordente

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	3
3. Descrizione dei beni acquisiti al fallimento.	3
3.1 Beni immobili.....	4
3.2 Linee produttive e attrezzature.	6
3.3 Automezzi.....	8
4.0 Modalità di stima.	9
4.1 Criteri di valutazione beni immobili.....	9
4.2 Criteri di valutazione di macchinari, attrezzature e automezzi.....	10
4.3 Stima dei macchinari e delle attrezzature:	11
4.3.1 Deposito GPL.....	11
4.3.2 Serbatoio carburante.....	12
4.3.3 Centrale termica.....	13
4.3.4 Sterilizzazione.....	16
4.3.5 Linea lavaggio.....	18
4.3.6 Linea stiratura.	30
4.3.7 Macchinari autonomi reparto stiratura	41
4.4 Stima degli automezzi.....	46
4.4.1 Autovettura FIAT Punto 1.2 Active Natural Power targata DA614MF.....	46
4.4.2 Autocarro Renault Kangoo 1° Serie targato BM239VK.....	49
4.4.3 Autocarro Renault Master Prop. targato DA995MG.	54
4.4.4 Autocarro IVECO Daily 35/CNG Natural Power - targato DW107FG.	58
4.4.5 Autocarro Mercedes Sprinter 2° Serie (W903) - targato BW973LD.....	63

Ing. Francesco Mordente

Via Papa Giovanni XXIII 69/A -87036 Rende

Tel. 0984.1453080 - Cell. 338.2676956

Email ing.mordente@ingegnerianatura.com – pec francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

4.4.6 Autocarro FIAT Fiorino 1.4 Natural Power - targato EB115VD	67
4.4.7 Autocarro IVECO Ecodaily 35/CNG - targato EG375DC	70
4.4.8 Autocarro Mercedes - targato CX213KF	77
4.5 Stima beni immobili.....	80
4.5.1 Descrizione del compendio immobiliare.....	80
4.5.2 Destinazione urbanistica dei terreni.	81
4.5.3 Concessioni edilizie e verifica della regolarità urbanistica.	84
4.5.4 Calcolo della consistenza e stima.....	89
5.0 Stima dei costi per danni e per rimozione materie inquinanti.	92
5.01 Ripristino dei cablaggi.....	92
5.02 Rimozione e smaltimento materiali inquinanti.....	92
6.0 Conclusioni.....	93
Beni immobili:	94
Impianto fotovoltaico:.....	94
Linee di lavorazione:.....	95
Macchinari non inseriti nelle linee di lavorazione vendibili separatamente:.....	96
Automezzi:.....	96

ELENCO ALLEGATI: