

ING. DAVIDE BRUNETTI

Via Santo Ianni n.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

Tel./Fax. 0984 393037 - CELL. 338 8509575

E-mail: davidebrunetti@tin.it

Pec: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CASTROVILLARI

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. Elvezia Antonella Cordasco

Concordato Preventivo "S.I.L.C. S.P.A."

R.G. n.3/2016 N.C.P.

Commissario Giudiziale avv. Stefano Gottuso

**STIMA DEL VALORE PIÙ PROBABILE
DEI BENI DELLA SOCIETA' RICORRENTE**

- RELAZIONE CON ALLEGATI -

il CTU

Coadiutore del Commissario Giudiziale

ing. Davide Brunetti

DATA: 18.05.2017

Sommario

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DA STIMARE	3
3	STIMA N.1 - VALORE D'INSIEME DEL SITO PRODUTTIVO IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE.....	4
3.1	STIMA DELLE LINEE DI PRODUZIONE INDUSTRIALE	4
3.2	STIMA DEGLI ARREDI, ATTREZZATURE E RICAMBI	4
3.3	STIMA DEGLI IMMOBILI	7
3.3.1	CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	7
3.3.2	COEFFICIENTI CORRETTIVI	8
3.3.3	VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI	13
3.3.4	VALORE IMMOBILIARE DEL SITO PRODUTTIVO	13
3.4	STIMA DEL VALORE DELLE GIACENZE E DELLE SCORTE.....	14
3.5	RIEPILOGO VALORE D'INSIEME DEL SITO PRODUTTIVO IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE ..	19
4	STIMA N.2 - VALORE DEL SITO PRODUTTIVO NON IN ESERCIZIO	20
4.1	STIMA DEGLI IMPIANTI INDUSTRIALI, DEGLI ARREDI, DELLE ATTREZZATURE E DEI BENI MOBILI	20
4.2	STIMA DEGLI IMMOBILI	26
4.3	VALORE DELLE GIACENZE E DELLE SCORTE	27
4.4	RIEPILOGO VALORE DEL SITO PRODUTTIVO NON IN ESERCIZIO	27
5	CONCLUSIONI E CONFRONTI	27

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Davide Brunetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290A, Esperto Stimatore iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza al n.2510, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290A, con studio tecnico in Dipignano Via Santo Ianni n.24, con decreto del 28.03.2017 (allegato 1) veniva incaricato dal Giudice Delegato Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco per la procedura concorsuale "S.I.L.C. s.p.a." iscritta presso il Tribunale di Castrovillari al n.3/2016 R.G. quale stimatore per assistere il Commissario Giudiziale Avv. Stefano Gottuso nella valutazione dei beni della società in oggetto durante le operazioni di inventario ai fini della verifica della congruità dei valori attribuiti ai beni aziendali dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano nella sua perizia di stima del 12.12.2016 e successive integrazioni, tutte depositate in atti.

Allo scopo il sottoscritto, coadiuvato per i rilievi metrici dalla propria assistente ing. Valentino Marano, si recava sui luoghi per cui è causa nei giorni 04.04.2017, 07.04.2017, 14.04.2017 e 21.04.2017 dove, insieme al Commissario Giudiziale avv. Stefano Gottuso, provvedeva a prendere visione dei beni mobili ed immobili della società, a rilevarli, a fotografarli, ad assumere informazioni e a prendere appunti a parte riportati.

Si precisa che gli immobili industriali da stimare sono attualmente non in produzione con i macchinari e gli impianti fermi almeno dal 2015. Tuttavia, lo stato di conservazione che si è potuto verificare, anche grazie ad una manutenzione non rigorosa ma comunque sufficiente, si ritiene tale da consentire la ripresa della produzione con una spesa di riattivazione relativamente modesta.

Per il motivo suddetto la valutazione è stata eseguita secondo due modalità, una prima considerando la vendita in blocco del complesso industriale, derivandone un valore d'insieme, come se fosse in esercizio ma detraendone le spese di riavviamento e una seconda, considerandolo non in esercizio con l'alienazione al dettaglio di impianti e macchinari e vendita separata dei fabbricati e dei terreni. In ambedue i casi è stato poi aggiunto il valore delle giacenze e delle scorte alla data di chiusura dell'inventario.

2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DA STIMARE

I beni da stimare consistono in un complesso produttivo non in esercizio ubicato nel Comune di Corigliano Calabro (CS), in Contrada Gennarito, composto da più capannoni industriali con annesso ampio piazzale, da una palazzina adibita ad uffici e servizi e da terreni nell'intorno del sito industriale utilizzati in parte per la cava di argilla non più sfruttata. Quindi, impianti per la produzione di laterizi, attrezzature, mezzi di vario tipo, scorte e residui di magazzino.

Si precisa che nella valutazione è compreso anche un piccolo fabbricato in muratura a piano terra della superficie di 48 mq utilizzato come ufficio per l'attività ausiliaria di autotrasporto esercitata dalla società non riportato nella relazione del CTP.

3 STIMA N.1 - VALORE D'INSIEME DEL SITO PRODUTTIVO IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE

La stima secondo tale condizione consiste nella valutazione separata degli impianti di produzione industriale, degli arredi, delle attrezzature, dei ricambi e degli immobili, detraendo dal valore delle installazioni impiantistiche il costo di riavvio.

3.1 STIMA DELLE LINEE DI PRODUZIONE INDUSTRIALE

Per le linee di produzione industriale si ritiene congrua la valutazione formulata dalla ditta "Marcheluzzo Impianti s.r.l." presente in atti che attribuisce alla linea tegole un valore compreso tra €3.000.000,00 e €4.000.000,00 e ai singoli macchinari della linea forati un valore di €804.000,00. Il valore della linea forati può derivarsi da quest'ultimo, considerando l'assemblaggio d'insieme della linea di produzione che vede le singole apparecchiature installate ed interconnesse da collegamenti a rete, assumendolo pari a €1.200.000,00.

Considerando che la stima della "Marcheluzzo Impianti s.r.l." risale a circa un anno fa, stabilendo prudenzialmente di assumere i valori limite inferiori, in base a quanto potuto rilevare sullo stato degli impianti nel corso dei sopralluoghi, si ritiene che per la riattivazione siano necessarie operazioni comportanti una spesa di €25.000,00 per la linea tegole e di €100.000,00 per la linea forati, ottenendo quindi il valore finale delle due linee di produzione pari a:

Linea Tegole: €2.975.000,00

Linea Forati:..... €1.100.000,00

3.2 STIMA DEGLI ARREDI, ATTREZZATURE E RICAMBI

Gli arredi, i macchinari e le attrezzature hanno un mercato dell'usato ben preciso al quale si è fatto riferimento. Il valore degli automezzi è stato determinato in base al mercato dell'usato vigente.

Valendo la loro descrizione presente nella relazione del CTP ing. Antonio Francesco Vulcano, si riporta di seguito tabella con i valori attribuiti da quest'ultimo nella sua relazione di stima (e successive integrazioni) e quello attribuito dal sottoscritto CTU in sede di inventario. Si precisa che allorquando in corrispondenza di un articolo non compare il valore da CTP ma solo quello da CTU significa che l'articolo è stato inventariato solo in sede di CTU da parte del sottoscritto.

Il valore risultante è pari a:

Attrezzature e ricambi..... 275.370,00

Arredi e attrezzature ufficio €5.300,00

Bilico €.9.000,00

Si riportano di seguito le tabelle con i valori di dettaglio e di confronto con quelli del CTP.

ATTREZZATURE UFFICIO - UFFICIO AMMINISTRATIVO CON SPORTELLO PER IL PUBBLICO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Scrivania a tre postazioni	€ 800,00	€ 200,00
N° 5 scrivanie dislocate nelle camere del piano ingresso	€ 750,00	€ 500,00
N° 15 Sedie miste	€ 750,00	€ 300,00
N° 6 Cassettiere	€ 600,00	€ 300,00
N° 2 Cassettiere grandi portadocumenti (cm 90 X 46 X 83)	€ 400,00	€ 200,00
N° 2 Salottini	€ 600,00	€ 200,00
N° 8 armadi in legno (cm 46 X 90)	€ 1.600,00	€ 800,00
N° 1 armadio in ferro (cm 46 X 100)	€ 180,00	€ 50,00
N° 6 computer	€ 750,00	€ 600,00
Impianto telefonia	€ 700,00	€ 500,00
Megafono	€ 150,00	€ 50,00
Totale	€ 7.280,00	€ 3.700,00

ATTREZZATURE UFFICIO - UFFICIO AMMINISTRATORE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Tavolo (cm 110 X 270)	€ 400,00	€ 100,00
N° 1 Scrivania	€ 350,00	€ 100,00
N° 1 Cassettiera	€ 100,00	€ 100,00
N° 1 Divano in pelle	€ 500,00	€ 200,00
N° 10 sedie miste	€ 500,00	€ 150,00
N° 1 Armadio	€ 250,00	€ 100,00
Totale	€ 2.100,00	€ 750,00

ATTREZZATURE UFFICIO - SALA RIUNIONI		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Tavolo riunioni(cm 476 X 164)	€ 900,00	€ 300,00
N° 17 sedie miste	€ 850,00	€ 250,00
Armadio fisso per archivio	€ 1.500,00	€ 300,00
Totale	€ 3.250,00	€ 850,00

ATTREZZATURE E MATERIALI DI RICAMBIO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Compressore Rollair 100	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Compressore Rollair 60	€ 3.000,00	€ 2.000,00
Caricabatterie Telwin	€ 100,00	€ 100,00
Pressa manuale x pezzi speciali Model Favole + Stampi	€ 34.000,00	€ 34.000,00
N° 2 Vasche dosaggio carbonato di bario	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Gruppo elettrogeno 250 kW + relativo quadro elettrico	€ 25.000,00	€ 15.000,00
Furgone S.I.L.C. Renault Kangoo (targa DB975PP)	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Motoscopa ISAL	€ 3.000,00	€ 1.500,00
Nastri trasportatori Argilla mt 470	€ 47.000,00	€ 30.000,00
Magazzino ricambi (Cuscinetti, teleruttori, cinghie, bussole, schede elettroniche, tappeti ecc.)	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Cabina SNAM	€ 28.000,00	€ 20.000,00
Mattoni refrattari per carri forno MAEF pz 1000	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Inverter 220 Kw VARISPEED 616P5	€ 16.000,00	€ 4.500,00
Bidone aspiratutto	€ 70,00	€ 50,00
Idropulitrice diesel FAIP TK 15/24	€ 850,00	€ 500,00
Idropulitrice Lavor NPX	€ 350,00	€ 50,00
Torre faro con 8 proiettori	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Vasca acque piovane	compreso immobili	€ 20.000,00
Totale	€ 182.870,00	€ 152.200,00

ATTREZZATURE UFFICIO - BILICO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Bilico per pesa automezzi (mt. 3 X 8) antistante uffici amministrativi	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Totale	€ 9.000,00	€ 9.000,00

ATTREZZATURE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Troncatrice	€ 150,00	€ 100,00
Trapano a colonna (ARUR)	€ 1.000,00	€ 500,00
Trapano a Colonna	€ 500,00	€ 500,00
Pressa manuale OMCN	€ 300,00	€ 300,00
Saldatrice a filo Telwin	€ 1.000,00	€ 600,00
Tornio (UCIMU)	€ 3.500,00	€ 3.000,00
Forno a resistenze Moretti	€ 1.000,00	€ 800,00
N° 5 Rettifiche ad utensile	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ventilatore Ferrari 30 kW	€ 4.000,00	€ 4.000,00
N° 4 Serie eliche mattoniera 28 mev	€ 12.000,00	€ 10.000,00
N° 22 Pale mescolatore	€ 180,00	€ 180,00
N° 2 Motori da 160 kW	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Motore da 100 cv	€ 1.500,00	€ 1.500,00
N° 40 Ruote carri forno Lavazzetti Tecnoforniture	€ 800,00	€ 500,00
N° 11 Ruote carrello essiccatoio tegole Tecnoforniture	€ 150,00	€ 150,00
Treccia ceramica x carri ML ORTECO (mt. 115)	€ 300,00	€ 100,00
N° 337 Piastre refrattario volta forno Morando MAREF	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Materassino fibra ceramica Refrattaria (50 mt)	€ 100,00	€ 100,00
N° 5 Telai ventilatori essiccatoio	€ 500,00	€ 250,00
Avvolgicavo elettrico con frizione	€ 5.000,00	€ 4.500,00
N° 24 Serie stampi tegola marsigliese vecchio tipo	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Scaffalature componibili	€ 1.000,00	€ 500,00
Pinza a due teste manuale	€ 1.000,00	€ 800,00
N° 29 Pedane Gasbeton (25x15x60)	€ 1.440,00	€ 1.440,00
Lamiere curve N° 25x6.5m	€ 500,00	€ 500,00
Lamiere curve N° 5x4.5m	€ 50,00	€ 50,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera tegola portoghese	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera tegola marsigliese	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera coppi-colmi	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera Silcoppo	€ 150,00	€ 150,00
N° 2 Mescolatore filtro	€ 20.000,00	€ 18.000,00
Ventilatore essiccatoio tegole	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Ventilatore essiccatoio forati	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Linea impilatrice forati	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Carrello elevatore con forche (Muletto) LUGLI 405	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Saldatrice CRM/250	€ 150,00	€ 150,00
Cisterne olio combustibile 2/5	€ 600,00	€ -
N° 15 Armadietti spogliatoio doppi	€ 300,00	€ 300,00
Cric idraulico	€ 150,00	€ 150,00
Impianto umidificatore	€ 6.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Separatore magnetico - elettrocalamita	€ 1.000,00	€ 1.000,00
N° 1 Separatore magnetico per impurità argilla Latermec	€ 450,00	€ 400,00
N° 1 Separatore magnetico per impurità argilla Eurotech	€ 550,00	€ 500,00
N° 180 Scaffali essiccatoio forati	€ 36.000,00	€ 15.000,00
Impianto di teleassistenza CB SERVICE	€ 5.000,00	€ 1.000,00
N° 2 Bocca mattoniera per attacco filiera coppi trafilati	€ 5.000,00	€ 2.000,00
N° 1 Filiera coppo trafilato con soletta a 2 uscite	€ 2.000,00	€ 2.000,00
N° 1 Filiera coppo trafilato con soletta a 3 uscite	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Sega elettrica	€ -	€ 100,00
N° 15 Gruppi di continuità 2.5 Kw Monofase 16° 12/220V	€ 10.500,00	€ 2.000,00
Impianto dosaggio polistirolo	€ -	€ 4.000,00
Lava filiere	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Stampi aeratore camino per pezzi speciali (compresi in pressa Model Favole)	€ -	
N° 2 Pompe impianto antincendio	€ 5.000,00	€ 600,00
Totale	€ 171.270,00	€ 123.170,00

3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI

Fermo restando la descrizione degli immobili riportata nella relazione del CTP ing. Antonio Francesco Vulcano e la loro identificazione catastale, per la determinazione del loro più probabile valore di mercato, si è proceduto considerando i terreni di immediata pertinenza dei fabbricati (costituenti il piazzale pavimentato e le aree di servizio e parcheggio) separati da quelli più periferici all'attività, valutando i primi insieme agli immobili e per proprio conto quelli da essi slegabili.

La stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati industriali è stata condotta con il metodo comparativo, consistente nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche.

La stima degli immobili, in particolare di quelli specificatamente produttivi, è stata influenzata dalla loro non fungibilità in quanto destinati alla produzione di prodotti particolari, che li rende non utilizzabili per altri scopi a meno di interventi di trasformazione e bonifica.

Si riporta di seguito la tabella di categorizzazione dei beni immobili considerati per la valutazione:

TABELLA CATEGORIZZAZIONE IMMOBILI	
Immobile	Superficie lorda (mq)
Capannoni produttivi	14.500,0
Palazzina uffici	360,0
Fabbricato autotrasporti	48,0
Tettoie	300,0
Piazzale pavimentato	23.000,0
Terreno pertinenziale, cava	81.792,0
Totale immobili ed aree di pertinenza	120.000,0

3.3.1 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Fondamentale per la determinazione del valore immobiliare è la *superficie commerciale* che si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi per la superficie sulla base dell'area destinata all'attività produttiva principale. All'interno del complesso produttivo sono state individuate le categorie immobiliari che lo costituiscono e per ciascuna di esse, sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi industriali riportati nella tabella a seguire.

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI			
Immobile	Superficie lorda (mq)	Coeff. Immob.	Superficie commerciale (mq)
Capannoni produttivi	14.500,0	0,900	13.050,0
Palazzina uffici	360,0	2,500	900,0
Fabbricato autotrasporti	48,0	0,750	36,0
Tettoie	300,0	0,150	45,0
Piazzale pavimentato	23.000,0	0,050	1.150,0
Terreno pertinenziale, cava	81.792,0	0,025	2.044,8
Totale immobili ed aree di pertinenza	120.000,0		17.225,8

Ne è risultata una superficie commerciale di 17.225,8 mq.

3.3.2 COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per ottenere una stima più veritiera possibile, è necessario classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato produttivo alle condizioni di mercato oggettive. Per le tipologie di immobili identificate verranno i medesimi coefficienti correttivi di zona, mentre per quelli relativi alle caratteristiche del fabbricato si farà riferimento a quelle preponderanti e più significative.

3.3.2.1 COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ZONA

Sono riferiti alla zona di ubicazione dell'immobile, che offre valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato ma ne migliorano la funzionalità d'esercizio e le caratteristiche proprie che a loro volta hanno incidenza diretta sulla rendita.

Tali coefficienti sono stabiliti in base al principio della "funzione", cioè la potenzialità della zona, attraverso le sue dotazioni urbanistiche, di offrire maggiore o minore capacità produttiva, anche in funzione dell'impatto ambientale con l'ambiente circostante atto a garantire un ambiente di lavoro salubre.

Sulla scorta di queste valutazioni si è scelto di inquadrare la zona secondo tre categorie di analisi: *posizionale, funzionale e ambientale*.

3.3.2.2 Coefficiente posizionale

E' basato sulle caratteristiche di "Centralità" e "Vicinanza".

"Centrale" significa che l'immobile è situato vicino ad un importante snodo di traffico per mezzi compatibili con il tipo di attività.

"Vicino" sta ad indicare che si trova in prossimità di una notevole quantità di risorse produttive, di una fonte energetica o anche in una regione in cui vi sia abbondanza di mano d'opera specializzata.

Nel caso in oggetto gli immobili produttivi sono allocati in una zona prevalentemente agricola posta in vicinanza del porto di Corigliano/Schiavonea ma servita da una viabilità di prossimità vecchia ed inadeguata. Risultano scarse anche le risorse produttive e la presenza di mano d'opera specializzata.

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Considerando i valori riportati in tabella si hanno i seguenti coefficienti di centralità e di vicinanza:

$$C_c = 1,00$$

$$C_v = 1,00$$

Coefficiente funzionale

Le *caratteristiche funzionali* della zona coincidono con l'urbanizzazione della stessa in virtù delle potenzialità d'uso dell'immobile. Per questo motivo, per la determinazione del coefficiente, vengono prese in considerazione caratteristiche propriamente urbanistiche quali la presenza della fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona extraurbana a destinazione agricola in cui sono garantiti solo alcuni degli usuali servizi e sottoservizi. Ci sono strade di comunicazione (non ottimali), ma non uffici, posti di polizia, parcheggi e quartieri residenziali; manca la fognatura. Il coefficiente assume il valore:

$$C_f = 0,76$$

Coefficiente ambientale

Dipende dallo stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività produttiva e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente. Le voci considerate sono: la vegetazione, la purezza dell'aria, la purezza dell'acqua potabile, il rapporto tra il verde e il costruito, ecc.

Il sito produttivo sorge in una zona extraurbana caratterizzata da campagna coltivata dove, almeno nel circondario, la flora è predominante rispetto all'edificato. La giacitura è collinare, fertile e con presenza di acqua mediamente pura; l'aria è abbastanza limpida favorita dai luoghi aperti e dalla ventosità che evita la stratificazione delle polveri. In base a quanto rilevato il coefficiente ambientale assume il valore:

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

$$Ca = 0,85$$

Il coefficiente generale di zona C_1 si ottiene moltiplicando tra di loro i coefficienti caratteristici di zona ricavati.

$$C_1 = Cc \times Cv \times Cf \times Ca = 1,00 \times 1,00 \times 0,76 \times 0,85 = 0,65$$

3.3.2.3 COEFFICIENTE CORRETTIVO DEI FABBRICATI

Viene individuato basandosi su voci appartenenti a cinque grandi categorie: vetustà, conservazione, altezza, finitura impiantistica e finitura strutturale.

3.3.2.4 COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Dipende dall'anzianità dell'immobile e viene individuato stabilendo delle classi di anzianità e facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del relativo coefficiente.

In base alla presumibile data di costruzione dedotta dalla documentazione in atti che parte dagli anni 60' - '70 del secolo scorso, si ha un coefficiente di vetustà:

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente

FABBRICATO - VETUSTA'	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

$$C_v = 0,65$$

3.3.2.5 COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE

Viene stabilito in base allo stato di conservazione del fabbricato produttivo e dei suoi elementi costituenti, considerando esclusivamente la condizione di mantenimento indipendentemente dalla bellezza, dalla finitura, dalle dimensioni, ecc.

I fabbricati del compendio industriale si presentano in condizioni di conservazione non ottimali, soprattutto per quanto attiene ai capannoni produttivi, mentre la palazzina degli uffici è in condizioni decisamente migliori. Considerando i valori base riportati in tabella, il relativo coefficiente assume un valore pari a:

$$C_c = 0,91$$

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

3.3.2.6 COEFFICIENTE DI ALTEZZA

Vengono stabilite delle classi di altezza facendo corrispondere a ciascuna di esse un valore del coefficiente definito in base al criterio che a una maggiore altezza dei locali corrisponde un maggiore valore determinato dalle potenzialità produttive flessibili che ne derivano.

Essendo i fabbricati produttivi capannoni ad un piano di altezza notevole, considerando che la loro superficie è molto maggiore di quella della palazzina uffici che, comunque, presenta altezze congrue al suo utilizzo e ai canoni vigenti, il coefficiente assume il valore:

$$C_h = 1,10$$

FABBRICATO - ALTEZZA	
Classi di ALTEZZA	Coefficiente
Fino a 3,00 m	0,85

Da 3,01 m a 4,50 m	0,90
Da 4,51 m a 6,00 m	1,00
Da 6,01 m a 8,00 m	1,10
Oltre 8,00 m	1,28

3.3.2.7 COEFFICIENTE DI FINITURA IMPIANTISTICA

Il complesso di fabbricati produttivi è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (elettrico, idrico, trasmissione dati, telefonico, ecc.) a meno della fognatura che sostituisce con vasche di prima pioggia e di raccolta. Il grado di finitura può definirsi normale per il tipo di destinazione. Il coefficiente assume il valore:

$$C_i = 1,01$$

FABBRICATO - IMPIANTI			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1,00
Telecomunicazioni	0,98	1,00	1,01
Idrico	0,90	0,95	1,00
Automatismi interni	1,00	1,05	1,08

3.3.2.8 COEFFICIENTE DI FINITURA STRUTTURALE

Dipende dal tipo di struttura con cui è edificato l'edificio industriale. In base alla costituzione della parte preponderante degli edifici che li vede con struttura portante in acciaio con copertura in lamiera ad un piano, ma anche con presenza di parti di manto di copertura in cemento amianto, considerando i coefficienti riportati in tabella, il coefficiente di finitura strutturale assume il valore:

$$C_s = 0,70$$

FABBRICATO - STRUTTURE	
Tipologia di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera 1 piano	0,75
Cls precompresso e copertura in lamiera 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera 2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cls 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio 2 piani	1,00

Il coefficiente correttivo generale del fabbricato C_2 si ottiene moltiplicando tra di loro i cinque coefficienti correttivi del fabbricato.

$$C_2 = C_v \times C_c \times C_h \times C_i \times C_s = 0,65 \times 0,91 \times 1,10 \times 1,01 \times 0,70 = 0,46$$

3.3.3 VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI

Il valore unitario del sito produttivo si ottiene moltiplicando il valore unitario medio V_m per i coefficienti correttivi C_1 e C_2 prima ricavati:

$$V_u = V_m \times C_1 \times C_2$$

Il valore unitario medio V_m è valutato in riferimento alla città e alla zona in cui il fabbricato è ubicato. Per la sua determinazione sono state eseguite indagini atte a conoscere il mercato immobiliare del luogo condotte sul posto e presso le principali agenzie immobiliari di Cosenza e anche facendo riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il valore assunto per i capannoni produttivi è risultato pari a:

$$V_m = 415,00 \text{ €/mq}$$

che determina un valore unitario dell'edificio produttivo:

$$V_u = V_m \times C_1 \times C_2 = 415,00 \text{ €/mq} \times 0,65 \times 0,46 = 124,50 \text{ €/mq}$$

3.3.4 VALORE IMMOBILIARE DEL SITO PRODUTTIVO

Il valore immobiliare del complesso di edifici destinati alla produzione oggetto della presente stima comprensivo delle aree esterne e dei terreni pertinenziali si ottiene dal prodotto del valore unitario V_u per la superficie commerciale S_c .

$$V = V_u \times S_c = 124,50 \text{ €/mq} \times 17.225,8 \text{ mq} = \text{€}2.144.612,10$$

(euro duemilionicentoquarantaquattromilaseicentododici e centesimi dieci)

Tale valore, per la metodologia di valutazione applicata, comprende quello dei fabbricati, delle pertinenze, delle aree scoperte e dei terreni il cui valore di dettaglio unitamente alla percentuale sul valore complessivo è indicato nella tabella seguente.

VALORE DI DETTAGLIO IMMOBILI		
Immobile	Valore (€)	Valore (%)
Capannoni produttivi	1.624.725,00	75,76%
Palazzina uffici	112.050,00	5,22%
Fabbricato autotrasporti	4.482,00	0,21%
Tettoie	5.602,50	0,26%
Piazzale pavimentato	143.175,00	6,68%
Terreno pertinenziale, cava	254.577,60	11,87%
Totale immobili ed aree di pertinenza	2.144.612,10	100,00%

3.4 STIMA DEL VALORE DELLE GIACENZE E DELLE SCORTE

L'azienda dispone anche di giacenze di magazzino consistenti per la maggior parte in laterizi, tegole, pezzi speciali che sono stati inventariati e valutati per come di seguito illustrato, ottenendo un valore complessivo alla data di chiusura dell'inventario di **€.371.984,43 (euro trecentosettantunomilanovecentottantaquattro e centesimi quarantatre)**. Il loro valore è stato determinato in base al prezzo praticato per la vendita e, ai fini del confronto con l'operato del CTP che le ha valutate €.302.705,20, sia per le quantità che per i prezzi, si specifica che la stima di quest'ultimo è riferita alla data del 30.06.2016.

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unitario (€/cad.)	Valore (€)
COPPO	PZ	221.700	0,25	55.425,00
COPPO (2ª scelta)	PZ	66.480	0,22	14.625,60
TEGOLA PORT. MEDITERRANEA GIALLA	PZ	139.140	0,35	48.699,00
TEGOLA PORT. ROSSA	PZ	319.774	0,25	79.943,50
TEGOLA PORTOGHESE VECCHIO STAMPO	PZ	748	3,66	2.737,68
TEGOLA PORT. ROSSA (2ª SCELTA)	PZ	49.500	0,20	9.900,00
TEGOLA PORT. (DA LAVORARE)	PZ	21.420	0,15	3.213,00
TEGOLA PORT. ANDALUSA	PZ	-	0,35	-
TEGOLA PORT. ANTICA NAXOS	PZ	408	0,36	148,51
TEGOLA PORT. SIBARITA	PZ	-	0,35	-
TEGOLA PORT. ANTICATA CASSINO	PZ	204	0,36	74,26
TEGOLA PORT. VECCHIA ETRURIA	PZ	6.120	0,37	2.270,52
TEGOLA PORT. MONFERRATO	PZ	7.344	0,36	2.673,22
TEGOLA PORT. TESTA DI MORO	PZ	816	0,48	388,42
TEGOLA PORT. OCRA	PZ	1.260	0,35	441,00
TEGOLA MARSIGLIESE VECCHIO STAMPO	PZ	1.515	0,35	530,25
TEGOLA MARSIGLIESE	PZ	1.208	0,35	422,80
COLMO ROSATO	PZ	12.600	1,60	20.160,00
COLMO CORFU'	PZ	1.350	1,60	2.160,00
COLMO OCRA	PZ	4.200	1,60	6.720,00
COLMO BIANCO (SERENI)	PZ	1.344	1,60	2.150,40
COLMO MUSCHIO DI BOSCO	PZ	2.250	1,60	3.600,00
COLMO TAORMINA	PZ	3.400	1,60	5.440,00
COLMO MEDITERRANEO	PZ	3.496	1,33	4.649,68
COLMO SIBARITA	PZ	4.350	1,60	6.960,00
COLMO FUME'	PZ	5.946	1,60	9.513,60
COLMO ANDALUSA	PZ	3.150	1,60	5.040,00
COLMO ANTICATA BRUNO	PZ	4.500	1,60	7.200,00
COLMO RINASCIMENTO	PZ	4.650	1,60	7.440,00

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unitario (€/cad.)	Valore (€)
COLMO NAXOS	PZ	-	1,39	-
COLMO ROSSO	PZ	3.768	0,80	3.014,40
QUATTRO VIE BIANCHE (SERENI)	PZ	75	5,00	375,00
FERMANEVE MARSIGLIESE	PZ	472	2,00	944,00
LATERALI	PZ	880	2,85	2.508,00
BASE DA 20 DTP	PZ	280	3,50	980,00
BASE DA 13 DTP	PZ	31	3,50	108,50
QUATTRO VIE	PZ	10	5,00	50,00
BASE DA 13 UTP	PZ	9	3,50	31,50
ABBAINO MARSIGLIESE	PZ	3	4,30	12,90
CAPPELLO CAMINO DA 13	PZ	45	1,50	67,50
CAPPELLO CAMINO DA 20	PZ	13	1,50	19,50
FINALI	PZ	151	1,80	271,80
FINALE NAXOS	PZ	-	5,05	-
CAMINI DA 13	PZ	21	8,70	182,70
BASE DA 15 UTP	PZ	1	3,50	3,50
TRE VIE	PZ	40	3,30	132,00
DUE VIE	PZ	42	3,00	126,00
ABBAINO SILCOPPO	PZ	70	4,30	301,00
FERMANEVE PORTOGHESE	PZ	90	2,00	180,00
BASE DA 13 UTP	PZ	37	3,50	129,50
ABBAINO	PZ	34	4,30	146,20
BASE DA 15 MARSIGLIESE UTM	PZ	74	3,50	259,00
BASE DA 20 DTM	PZ	80	3,50	280,00
MEDITERRANEA				
ABBAINI	PZ	7	4,30	30,10
TRE VIE	PZ	1	3,30	3,30
FINALI	PZ	-	1,80	-
OCRA				
ABBAINO	PZ	19	4,30	81,70
BASE OCRA DA 13 UTP	PZ	9	3,50	31,50
CAMINO OCRA DA 15	PZ	2	8,70	17,40
CAMINO OCRA DA 13	PZ	3	8,70	26,10
CAMINO OCRA DA 20	PZ	3	8,70	26,10
QUATTRO VIE OCRA	PZ	54	5,00	270,00

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unita- rio (€/cad.)	Valore (€)
BASE OCRA DA 20 DTP	PZ	13	3,50	45,50
FINALI OCRA	PZ	10	2,85	28,50
RINASCIMENTO				
TRE VIE	PZ	24	3,30	79,20
QUATTRO VIE	PZ	23	5,00	115,00
BASE DA 20 DTP	PZ	1	3,50	3,50
CAMINO DA 13	PZ	5	8,70	43,50
BASE DA 13 UTP	PZ	2	3,50	7,00
CAPPELLO CAMINO DA 13	PZ	8	1,80	14,40
CAPPELLO CAMINO DA 20	PZ	2	1,80	3,60
DUE VIE	PZ	2	3,00	6,00
ABBAINO	PZ	65	4,30	279,50
BASE CAMINO DA 15 UTP	PZ	2	3,50	7,00
PORTA ANTENNA	PZ	2	3,00	6,00
FERMANEVE PORT.	PZ	15	2,00	30,00
FINALI	PZ	4	1,80	7,20
TAORMINA				
ABBAINO	PZ	65	4,30	279,50
QUATTRO VIE	PZ	8	5,00	40,00
TRE VIE	PZ	38	3,30	125,40
FUME'				
QUATTRO VIE	PZ	7	5,00	35,00
TRE VIE	PZ	45	3,30	148,50
ABBAINO	PZ	113	4,30	485,90
CAMINO DA 20	PZ	6	8,70	52,20
CAMINO DA 13	PZ	2	8,70	17,40
BASI DA 20	PZ	5	8,70	43,50
BASE DA 13	PZ	1	3,50	3,50
ANDALUSA				
TRE VIE	PZ	16	3,30	52,80
BASE DA 13	PZ	1	3,50	3,50
BASE DA 15	PZ	3	3,50	10,50
CAMINO DA 13	PZ	4	8,70	34,80
ABBAINO	PZ	98	4,30	421,40

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unitario (€/cad.)	Valore (€)
FINALI	PZ	3	1,80	5,40
MUSCHIO DI BOSCO				
QUATTRO VIE	PZ	18	5,00	90,00
TRE VIE	PZ	54	3,30	178,20
CAMINO DA 20	PZ	1	8,70	8,70
BASE DA 20	PZ	1	3,50	3,50
CAMINO DA 13	PZ	1	8,70	8,70
BASE DA 13 UTP	PZ	4	3,50	14,00
ANTICATA BRUNA				
FINALI	PZ	3	1,80	5,40
TRE VIE	PZ	24	3,30	79,20
QUATTRO VIE	PZ	319	5,00	1.595,00
CAMINO DA 20	PZ	7	8,70	60,90
BASE DA 15	PZ	11	3,50	38,50
BASE DA 20	PZ	38	3,50	133,00
ABBAINO	PZ	47	4,30	202,10
SIBARITA				
BASE DA 13	PZ	25	3,50	87,50
CAMINO DA 20	PZ	2	8,70	17,40
QUATTRO VIE	PZ	6	5,00	30,00
ABBAINO SILCOPPO	PZ	78	4,30	335,40
ABBAINO	PZ	74	4,30	318,20
DUE VIE	PZ	1	3,00	3,00
MUSCHIO BIANCO				
QUATTRO VIE	PZ	52	5,00	260,00
TRAVETTI				
100 cm	PZ	72		75,60
120 cm	PZ	15		18,90
140 cm	PZ	8		11,76
220 cm	PZ	24		66,99
240 cm	PZ	13		42,84
260 cm	PZ	41		111,93
280 cm	PZ	18		52,92

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unita- rio (€/cad.)	Valore (€)
300 cm	PZ	23		72,45
320 cm	PZ	60		201,60
340 cm	PZ	72		257,04
380 cm	PZ	42		193,12
400 cm	PZ	31		150,04
420 cm	PZ	55		279,51
440 cm	PZ	39		207,64
450 cm	PZ	11		59,90
460 cm	PZ	60		428,58
500 cm	PZ	26		291,90
520 cm	PZ	11		93,96
540 cm	PZ	44		345,28
550 cm	PZ	86		742,61
560 cm	PZ	64		562,69
570 cm	PZ	7		62,64
580 cm	PZ	26		236,76
600 cm	PZ	120		1.130,40
620 cm	PZ	55		658,13
640 cm	PZ	5		61,76
650 cm	PZ	3		37,64
680 cm	PZ	18		236,23
700 cm	PZ	48		648,48
720 cm	PZ	12		166,75
FORATI				
PORODUR	PZ	1.704	0,90	1.533,60
BLOCCO 39X12X25	PZ	84	1,00	84,00
BLOCCO 35X12X25	PZ	3.168	0,90	2.851,20
BLOCCO TERM. DA 15	PZ	1.344	0,45	604,80
BLOCCO TERM. DA 20	PZ	1.120	0,55	616,00
BLOCCO TERM. DA 25	PZ	192	0,65	124,80
BLOCCO TERM. DA 30 (9 CAM)	PZ	144	0,70	100,80
BLOCCO TERM. DA 30 (11 CAM)	PZ	1.056	0,75	792,00
BLOCCO TERM. DA 35	PZ	6.048	0,90	5.443,20
BLOCCO TERM. DA 35 (17 CAM.)	PZ	672	0,95	638,40
BLOCCO TERM. DA 30 (SCAGLIONE)	PZ	1.305	0,55	717,75
21 FORI	PZ	2.800	0,35	980,00
FORATO DA 8	PZ	48.018	0,16	7.682,88
S.S. H 12	PZ	186	0,65	120,90

DESCRIZIONE	UDM	GIACENZE AL 08/04/2017	Prezzo unita- rio (€/cad.)	Valore (€)
S.S. H 16	PZ	1.236	0,65	803,40
S.S. H20	PZ	1.938	0,70	1.356,60
S.S. H25	PZ	280	0,80	224,00
Portante sismico	PZ	624	1,20	748,80
TAVELLE	PZ	980	0,60	588,00
MATERIE AUSILIARIE				
PEDANE 75 X 100	PZ	1.030	2,50	2.575,00
REGGETTA POLIESTERE	KM	80	18,44	1.475,20
REGGETTA POLIPROP.	KM	8	18,44	147,52
FILO INOX	KG	450	3,00	1.350,00
FILM ESTENSIBILE	KG	240	2,00	480,00
AET 9349	KG	500	1,50	750,00
AET 9355	KG	50	1,50	75,00
AET 9358	KG	50	1,50	75,00
ARGILLA	MC	2.500	5,00	12.500,00

Totale	€.371.984,43
---------------	---------------------

3.5 RIEPILOGO VALORE D'INSIEME DEL SITO PRODUTTIVO IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE

All'atto di quanto esposto si ottiene per il sito produttivo in valutazione d'insieme in condizione di esercizio apparen-
te più probabile di:

€.6.881.266,53

(euro seimilioniottocentottantunomiladuecentosessantasei e centesimi cinquantatre)

dettagliata nella tabella a seguire:

VALORE D'INSIEME DEL SITO PRODUTTIVO IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE	
BENE	VALORE
Capannone industriale, piazzale, tettoie	€ 1.777.984,50
Palazzina uffici	€ 112.050,00
Linea forati	€ 1.100.000,00
Linea tegole	€ 2.975.000,00
Terreni e cave	€ 254.577,60
Giacenze	€ 371.984,43
Attrezzature e ricambi	€ 275.370,00
Arredi e attrezzature ufficio	€ 5.300,00
Bilico	€ 9.000,00
Totale	€ 6.881.266,53

4 STIMA N.2 - VALORE DEL SITO PRODUTTIVO NON IN ESERCIZIO

Tale stima è stata condotta considerando separatamente gli immobili dagli impianti industriali e valutando puntualmente le singole componenti (macchinari e parti) di questi ultimi. Per ultimo si sono aggiunte le giacenze e le scorte.

4.1 STIMA DEGLI IMPIANTI INDUSTRIALI, DEGLI ARREDI, DELLE ATTREZZATURE E DEI BENI MOBILI

Nella valutazione del più probabile valore di mercato dei beni mobili si è tenuto conto che quelli in possesso della società concordataria comprendono sia impianti che attrezzature, oltre che mezzi e componenti di arredo.

Il valore degli impianti è strettamente legato al loro grado di fungibilità, cioè alla possibilità di essere compatibili con attività produttive anche di tipo diverso. Nel caso in oggetto, dato il particolare campo di impiego, gli impianti sono tutti da considerare a fungibilità bassa, cosicché la valutazione è stata effettuata determinando il valore della trasformazione dell'impianto mediante il classico sistema del valore della migliore trasformazione possibile diminuito dei costi di trasformazione.

I macchinari e le attrezzature, a differenza degli impianti, nella maggioranza dei casi hanno un mercato dell'usato ben preciso al quale si è fatto riferimento.

Il valore degli automezzi è stato determinato in base al mercato dell'usato vigente.

Valendo la descrizione dei beni mobili presente nella relazione del CTP ing. Antonio Francesco Vulcano, si riporta di seguito tabella con i valori attribuiti da quest'ultimo nella sua relazione di stima (e successive integrazioni) e quello attribuito dal sottoscritto CTU in sede di inventario. Si precisa che allorquando in corrispondenza di un articolo non compare il valore da CTP ma solo quello da CTU significa che l'articolo è stato inventariato solo in

sede di CTU da parte del sottoscritto.

Si premette che la valutazione contenuta nella presente perizia ha fornito per gli impianti, le attrezzature, gli arredi e i macchinari il valore complessivo di **€.2.128.670,00 (euro duemilionicentoventottomilaseicentotrenta e centesimi zero)** ottenuto dal cumulo dei singoli valori riportati nelle seguenti tabelle.

ATTREZZATURE UFFICIO - UFFICIO AMMINISTRATIVO CON SPORTELLO PER IL PUBBLICO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Scrivania a tre postazioni	€ 800,00	€ 200,00
N° 5 scrivanie dislocate nelle camere del piano ingresso	€ 750,00	€ 500,00
N° 15 Sedie miste	€ 750,00	€ 300,00
N° 6 Cassettiere	€ 600,00	€ 300,00
N° 2 Cassettiere grandi portadocumenti (cm 90 X 46 X 83)	€ 400,00	€ 200,00
N° 2 Salottini	€ 600,00	€ 200,00
N° 8 armadi in legno (cm 46 X 90)	€ 1.600,00	€ 800,00
N° 1 armadio in ferro (cm 46 X 100)	€ 180,00	€ 50,00
N° 6 computer	€ 750,00	€ 600,00
Impianto telefonia	€ 700,00	€ 500,00
Megafono	€ 150,00	€ 50,00
Totale	€ 7.280,00	€ 3.700,00

ATTREZZATURE UFFICIO - BILICO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Bilico per pesa automezzi (mt. 3 X 8) antistante uffici amministrativi	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Totale	€ 9.000,00	€ 9.000,00

ATTREZZATURE UFFICIO - UFFICIO AMMINISTRATORE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Tavolo (cm 110 X 270)	€ 400,00	€ 100,00
N° 1 Scrivania	€ 350,00	€ 100,00
N° 1 Cassettiera	€ 100,00	€ 100,00
N° 1 Divano in pelle	€ 500,00	€ 200,00
N° 10 sedie miste	€ 500,00	€ 150,00
N° 1 Armadio	€ 250,00	€ 100,00
Totale	€ 2.100,00	€ 750,00

ATTREZZATURE UFFICIO - SALA RIUNIONI		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Tavolo riunioni(cm 476 X 164)	€ 900,00	€ 300,00
N° 17 sedie miste	€ 850,00	€ 250,00
Armadio fisso per archivio	€ 1.500,00	€ 300,00
Totale	€ 3.250,00	€ 850,00

ATTREZZATURE E MATERIALI DI RICAMBIO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Compressore Rollair 100	€ 4.000,00	€ 3.000,00
Compressore Rollair 60	€ 3.000,00	€ 2.000,00
Caricabatterie Telwin	€ 100,00	€ 100,00
Pressa manuale x pezzi speciali Model Favole + Stampi	€ 34.000,00	€ 34.000,00
N° 2 Vasche dosaggio carbonato di bario	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Gruppo elettrogeno 250 kW + relativo quadro elettrico	€ 25.000,00	€ 15.000,00
Furgone S.I.L.C. Renault Kangoo (targa DB975PP)	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Motoscopa ISAL	€ 3.000,00	€ 1.500,00
Nastri trasportatori Argilla mt 470	€ 47.000,00	€ 30.000,00
Magazzino ricambi (Cuscinetti, teleruttori, cinghie, bussole, schede elettroniche, tappeti ecc.)	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Cabina SNAM	€ 28.000,00	€ 20.000,00
Mattoni refrattari per carri forno MAEF pz 1000	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Inverter 220 Kw VARISPEED 616P5	€ 16.000,00	€ 4.500,00
Bidone aspiratutto	€ 70,00	€ 50,00
Idropulitrice diesel FAIP TK 15/24	€ 850,00	€ 500,00
Idropulitrice Lavor NPX	€ 350,00	€ 50,00
Torre faro con 8 proiettori	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Vasca acque piovane	compreso immobili	€ 20.000,00
Totale	€ 182.870,00	€ 152.200,00

MACCHINARI MARCHELUZZO IMPIANTI - LINEA FORATI		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Cassone dosatore Bongioanni mod. D70	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Rompizolle Bongioanni 24 RR	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Laminatoio Bongioanni 7LR	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Mattoniera Bongioanni 28 MEV tubo eliche diam.600	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Carico verde CLP (PLC S5)	€ 80.000,00	€ 70.000,00
Trasbordatore Madre-Figlia CLP (PLC S7)	€ 10.000,00	€ 8.000,00
Quadro elettrico essiccatoio forati BSA (PLC S7)	€ 10.000,00	€ 5.000,00
Scarico scaffali secchi Zamberlan (PLC S5)	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Forno Modulo Morando D46 L mt 93 H mt3	€ 220.000,00	€ 180.000,00
N° 89 Carri forno	€ 150.000,00	€ 80.000,00
N° 2 Trasbordatori ingresso e uscita forno	€ 32.000,00	€ 28.000,00
Brucciatori Laterali Saex N° 8 Pz	€ 8.000,00	€ 6.400,00
Pre-fire N° 5 Ipa Laker	€ 20.000,00	€ 16.000,00
Pre-fire N° 15 Pz in dotazione al forno SEICE		
Brucciatore Morando Pot. Min. 200 KW Pot. Max 3960 KW	€ 20.000,00	€ 16.000,00
Dispilatrice Marcheluzzo	€ 50.000,00	€ 43.000,00
Scarico cotto su pedana CST	€ 35.000,00	€ 30.000,00
Reggiatrici verticali Messers N° 3 Pz	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Reggiatrici orizzontali Messers N° 3 Pz	€ 15.000,00	€ 12.000,00
Totale	€ 737.000,00	€ 578.400,00

MACCHINARI MARCHELUZZO IMPIANTI - FILIERE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Forato da 8 a 9 uscite orizzontali		
N° 1 Forato da 8 a 8 uscite verticali		
N° 1 Forato da 10 a 3 uscite orizzontali		
N° 1 Forato da 10 a 7 uscite verticali		
N° 1 21 fori a 6 uscite verticali		
N° 1 Termico da 15 cm a 5 uscite verticali (7 camere)		
N° 1 Termico da 20 cm a 4 uscite verticali (9 camere)		
N° 1 Termico da 25 cm a 3 uscite verticali (9 camere)		
N° 1 Termico da 30 cm a 2 uscite (9 camere)		
N° 1 Termico da 30 cm a 2 uscite (11 camere)		
N°1 Termico da 30 cm a 2 uscite (15 camere)	€ 67.000,00	€ 50.000,00
N°1 Termico da 35 cm a 2 uscite (17 camere)		
N°1 Termico da 39 cm a 2 uscite (17 camere)		
N°1 Blocco solaio H 12		
N°1 Blocco solaio H 16		
N° 1 Blocco solaio H 20		
N° 1 Blocco solaio H 25		
N° 1 Provera da 16		
N° 1 Provera da 20		
N° 1 Porodur da 35 cm (20X25X35) Semiportante		
N° 1 Portante Sismico 25X30X25		
Totale	€ 67.000,00	€ 50.000,00

MACCHINARI LINEA TEGOLE - REPARTO PRELAVORAZIONE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Ruspa Fiat FL9	€ 2.500,00	€ 2.500,00
N° 1 Escavatore CAT 144	€ 4.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Pala gommata CAT 950G	€ 39.000,00	€ 35.000,00
N° 1 Filtro abbattimento polveri	€ 5.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Rompizolle Bongioanni MOD. 24RR	€ 8.000,00	€ 7.600,00
N° 1 Laminatoio Bongioanni mod. 7LR	€ 12.000,00	€ 11.500,00
N° 1 Mescolatore Bongioanni 18 ISA	€ 10.000,00	€ 10.000,00
N° 1 Laminatoio Morando Mod. LA9	€ 25.000,00	€ 25.000,00
N° 1 Cassone Dosatore Tipo Bongioanni CFD 75/5	€ 5.000,00	€ 4.750,00
N° 5 Cassoni Dosatori tipo Bongioanni Mod. 70d	€ 50.000,00	€ 47.500,00
N° 1 Laminatoio Bongioanni 6LR	€ 5.000,00	€ 4.750,00
Totale	€ 165.500,00	€ 156.600,00

MACCHINARI LINEA TEGOLE - REPARTO PRODUZIONE ED ESSICCAZIONE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Quadro elettrico essiccatoio tegole S7	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Quadro elettrico carico scarico tegole S7	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Quadro elettrico scarico tegole secche S7	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 2 Pompe vuoto Gieffe Systems 11 kW + 22 kW	€ 9.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Pompa vuoto a palette rotative Pneumofore 7,5 kW	€ 4.000,00	€ 1.500,00
N° 1 Mattoniera Bongioanni Mod. 28 MEV	€ 30.000,00	€ 26.000,00
N° 1 Taglierina elettronica mod. C30 Meccanica 2P	€ 15.000,00	€ 10.000,00
N° 1 Taglierina elettromeccanica mod. C12 Meccanica 2P	€ 12.000,00	€ 8.000,00
N° 2 Presse a doppio stampo SAEX di TREVISO	€ 380.000,00	€ 350.000,00
N° 1 motore Siemens per pressa SAEX	€ 10.000,00	€ 6.500,00
N° 1 motore Siemens per prenditore Pressa SAEX	€ 8.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Filiera elettronica per embrice	€ 8.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Impianto di Carico e scarico Tegole	€ 50.000,00	€ 42.000,00
N° 1 Bruciatore essiccatoio in vena d'aria Morando	€ 16.000,00	€ 8.000,00
N° 162 Scaffali essiccatoio completi di telai	€ 80.000,00	€ 50.000,00
N° 1 Trasbordatore carrelli essiccatoio	€ 8.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Impianto scarico materiale secco MARCHELUZZO	€ 35.000,00	€ 25.000,00
Totale	€ 695.000,00	€ 560.000,00

MACCHINARI LINEA TEGOLE - SERIE STAMPI E PRENDITORI		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Tegola portoghese N° 10 matrici vulcanizzate, 30 stampi inferiori in resina, 6 prenditori completi di controtegola.	€ 80.000,00	€ 60.000,00
Tegola marsigliese N° 5 matrici in resina, 29 stampi inferiori in resina, 4 prenditori.		
Tegola Silcoppo N° 5 matrici in resina, 29 stampi inferiori in resina, 5 prenditori.		
Coppo Pressato N° 5 matrici in gomma vulcanizzata, 28 stampi inferiori in gomma vulcanizzata, 5 prenditori.		
Colmi N° 5 matrici in resina, 28 stampi inferiori in resina, 2 prenditori.		
Finali N° 1 matrice in resina, 6 stampi inferiori in resina, 1 prenditore.		
Totale	€ 80.000,00	€ 60.000,00

MACCHINARI LINEA TEGOLE - REPARTO COLORAZIONE E IMPILATRICE CARRI FORNO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N° 1 Impianto colorazione tegole	€ 40.000,00	€ 40.000,00
N° 6 Cabine a disco		
N° 1 Cabina Doppia aerografo monocolor		
N° 1 Cabina Doppia aerografo multicolor		
N° 1 cabina Doppia per polveri		
N° 1 quadro elettrico impianto colorazione	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Quadro elettrico impilatrice tegole S5	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Impianto impilatrice Marcheluzzo	€ 30.000,00	€ 30.000,00
N° 79 Carri forno m 2,60 x m 3,50	€ 85.000,00	€ 40.000,00
N° 1 Forno a tunnel Lavazzetti lunghezza 75 m	€ 85.000,00	€ 50.000,00
N° 3 Trasbordatore carri forno	€ 8.000,00	€ 6.000,00
N° 6 Bruciatori laterali	€ 6.000,00	€ 6.000,00
N° 5 Bruciatori pre-fire	€ 5.000,00	€ 5.000,00
N° 5 Zone fuoco	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Totale	€ 284.000,00	€ 192.000,00

MACCHINARI LINEA TEGOLE - REPARTO SCARICO MATERIALE COTTO		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
N°1 Impianto scarico materiale cotto su pedana	€ 30.000,00	€ 28.000,00
N° 1 Quadro elettrico scarico cotto	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Impianto cernitrice tegole cotte Marcheluzzo	€ 160.000,00	€ 150.000,00
N° 2 Trasformatori in resina da 800 kw	€ 12.000,00	€ 8.000,00
N° 1 Trasformatore in resina da 600kw	€ 5.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Interruttore di sgancio	€ 3.000,00	€ 500,00
N° 3 Sezionatori di linea	€ 3.000,00	€ 1.500,00
N° 1 Quadro elettrico con analizzatore di rete	€ 10.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Compressore Ga 90 FFVD (Attualmente in manutenzione)	€ 8.000,00	€ 5.000,00
N° 1 Carrello elevatore con forche (Muletto) Lugli 50 L	€ 3.000,00	€ 3.000,00
N° 2 Carrello elevatore con forche (Muletto) Lugli 50 C	€ 9.000,00	€ 9.000,00
N° 1 Carrello elevatore con forche (Muletto) Lugli 255	€ 3.000,00	€ 3.000,00
N° 1 Carrello elevatore con forche (Muletto) Lugli 405 C	€ 8.000,00	€ 8.000,00
N° 1 Impianto lavaggio emulsioni carbonatiche (Pinze, carro ponte, quadro)	€ 18.000,00	€ 12.000,00
Totale	€ 282.000,00	€ 242.000,00

ATTREZZATURE		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Troncatrice	€ 150,00	€ 100,00
Trapano a colonna (ARUR)	€ 1.000,00	€ 500,00
Trapano a Colonna	€ 500,00	€ 500,00
Pressa manuale OMCN	€ 300,00	€ 300,00
Saldatrice a filo Telwin	€ 1.000,00	€ 600,00
Tornio (UCIMU)	€ 3.500,00	€ 3.000,00
Forno a resistenze Moretti	€ 1.000,00	€ 800,00
N° 5 Rettifiche ad utensile	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Ventilatore Ferrari 30 kW	€ 4.000,00	€ 4.000,00
N° 4 Serie eliche mattoniera 28 mev	€ 12.000,00	€ 10.000,00
N° 22 Pale mescolatore	€ 180,00	€ 180,00
N° 2 Motori da 160 kW	€ 5.000,00	€ 4.000,00
Motore da 100 cv	€ 1.500,00	€ 1.500,00
N° 40 Ruote carri forno Lavazzetti Tecnoforniture	€ 800,00	€ 500,00
N° 11 Ruote carrello essiccatoio tegole Tecnoforniture	€ 150,00	€ 150,00
Treccia ceramica x carri ML ORTECO (mt. 115)	€ 300,00	€ 100,00
N° 337 Piastre refrattario volta forno Morando MAREF	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Materassino fibra ceramica Refrattaria (50 mt)	€ 100,00	€ 100,00
N° 5 Telai ventilatori essiccatoio	€ 500,00	€ 250,00
Avvolgicavo elettrico con frizione	€ 5.000,00	€ 4.500,00
N° 24 Serie stampi tegola marsigliese vecchio tipo	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Scaffalature componibili	€ 1.000,00	€ 500,00
Pinza a due teste manuale	€ 1.000,00	€ 800,00
N° 29 Pedane Gasbeton (25x15x60)	€ 1.440,00	€ 1.440,00
Lamiere curve N° 25x6.5m	€ 500,00	€ 500,00
Lamiere curve N° 5x4.5m	€ 50,00	€ 50,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera tegola portoghese	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera tegola marsigliese	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera coppi-colmi	€ 150,00	€ 150,00
N° 1 Piastre attacco bocca mattoniera + Filiera Silcoppo	€ 150,00	€ 150,00
N° 2 Mescolatore filtro	€ 20.000,00	€ 18.000,00
Ventilatore essiccatoio tegole	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Ventilatore essiccatoio forati	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Linea impilatrice forati	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Carrello elevatore con forche (Muletto) LUGLI 405	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Saldatrice CRM/250	€ 150,00	€ 150,00
Cisterne olio combustibile 2/5	€ 600,00	€ -
N° 15 Armadietti spogliatoio doppi	€ 300,00	€ 300,00
Cric idraulico	€ 150,00	€ 150,00
Impianto umidificatore	€ 6.000,00	€ 4.000,00
N° 1 Separatore magnetico - elettrocalamita	€ 1.000,00	€ 1.000,00
N° 1 Separatore magnetico per impurità argilla Latermec	€ 450,00	€ 400,00
N° 1 Separatore magnetico per impurità argilla Eurotech	€ 550,00	€ 500,00
N° 180 Scaffali essiccatoio forati	€ 36.000,00	€ 15.000,00
Impianto di teleassistenza CB SERVICE	€ 5.000,00	€ 1.000,00
N° 2 Bocca mattoniera per attacco filiera coppi trafilati	€ 5.000,00	€ 2.000,00
N° 1 Filiera coppo trafilato con soletta a 2 uscite	€ 2.000,00	€ 2.000,00
N° 1 Filiera coppo trafilato con soletta a 3 uscite	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Sega elettrica	€ -	€ 100,00
N° 15 Gruppi di continuità 2.5 Kw Monofase 16° 12/220V	€ 10.500,00	€ 2.000,00
Impianto dosaggio polistirolo	€ -	€ 4.000,00
Lava filiere	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Stampi aeratore camino per pezzi speciali (compresi in pressa Model Favole)	€ -	€ -
N° 2 Pompe impianto antincendio	€ 5.000,00	€ 600,00
Totale	€ 171.270,00	€ 123.170,00

ATTREZZATURE GIA' COMPRESSE IN VALUTAZIONE DI ALTRE PARTI		
Descrizione	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
Cabina con impianto parafulmini tipo a Gabbia di Faraday (compreso in cabina SNAM)	€ -	€ -
N°2 Riduttori di pressione con valvola di sicurezza + valvola a membrana interc. Regolabile (compreso in cabina SNAM)	€ -	€ -
Convertitore di metano (Pietro Fiorentini) (compreso in cabina SNAM)	€ -	€ -
N° 2 Riduttori di pressione gas (piazzale stabilimento) (compreso in cabina SNAM)	€ -	€ -
Totale	€ -	€ -

RIEPILOGO IMPIANTI INDUSTRIALI, ATTREZZATURE E BENI MOBILI		
	Valore attribuito dal CTP ing. Antonio Francesco Vulcano	Valore attribuito dal CTU ing. Davide Brunetti
TOTALE GENERALE	€ 2.686.270,00	€ 2.128.670,00

4.2 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per gli immobili vale la valutazione già effettuata nelle condizioni di esercizio apparente pari a:

€.2.144.612,10

(euro duemilionicentoquarantaquattromilaseicentododici e centesimi dieci)

Tale valore, come in precedenza, per la metodologia di valutazione applicata, comprende quello dei fabbricati, delle pertinenze, delle aree scoperte e dei terreni il cui valore di dettaglio unitamente alla percentuale sul valore complessivo è indicato nella tabella seguente.

VALORE DI DETTAGLIO IMMOBILI		
Immobile	Valore (€)	Valore (%)
Capannoni produttivi	1.624.725,00	75,76%
Palazzina uffici	112.050,00	5,22%
Fabbricato autotrasporti	4.482,00	0,21%
Tettoie	5.602,50	0,26%
Piazzale pavimentato	143.175,00	6,68%
Terreno pertinenziale, cava	254.577,60	11,87%
Totale immobili ed aree di pertinenza	2.144.612,10	100,00%

4.3 VALORE DELLE GIACENZE E DELLE SCORTE

Per le giacenze e le scorte vale quanto già valutato nella stima precedente che alla data di chiusura dell'inventario 08.04.2017, ha fornito un valore di **€.371.984,43 (euro trecentosettantunomilanovecentottantaquattro e centesimi quarantatre)** a fronte di quello di CTP pari a €.302.705,20 alla data 30.06.2016.

4.4 RIEPILOGO VALORE DEL SITO PRODUTTIVO NON IN ESERCIZIO

All'atto di quanto esposto si ottiene per il sito produttivo non in esercizio il valore più probabile di:

€.4.645.266,53

(euro quattromilioniseicentoquarantacinquemiladuecentosessantasei e centesimi cinquantatre)

dettagliato nella tabella a seguire:

VALORE DEL SITO PRODUTTIVO NON IN ESERCIZIO	
Capannoni e immobili industriali, piazzali, tettoie	€ 1.777.984,50
Palazzina uffici	€ 112.050,00
Impianti (linea tegole e forati), attrezzature, beni mobili	€ 2.128.670,00
Terreni pertinenziali, cava	€ 254.577,60
Giacenze e scorte	€ 371.984,43
Totale	€ 4.645.266,53

5 CONCLUSIONI E CONFRONTI

A seguito di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che il valore più probabile del complesso industriale "S.I.L.C. s.p.a." in Corigliano Calabro (CS), sia funzione della modalità di alienazione del bene e che questa possa avvenire mediante cessione in blocco d'insieme ad altro soggetto intenzionato a riprendere la produzione oppure mediante cessione al dettaglio dei beni mobili ed immobili con cessazione della produzione.

Nel primo caso si ottiene un valore complessivo di **€.6.881.266,53 (euro seimilionioctocentottantunomiladuecentosessantasei e centesimi cinquantatre)** nel secondo caso si ottiene un valore complessivo di **€.4.645.266,53 (euro quattromilioniseicentoquarantacinquemiladuecentosessantasei e centesimi cinquantatre)**.

MODALITA' DI ALIENAZIONE	VALORE CTU
CESSIONE IN BLOCCO D'INSIEME	€.6.881.266,53
CESSIONE AL DETTAGLIO	€.4.645.266,53

Il confronto con il valori stimati dal CTP ing. Vulcano, per entrambe le due tipologie di stima eseguite, è riportato nelle tabelle a seguire, nella seconda delle quali (relativa alla cessione non in esercizio) i valori di CTP sono stati ricavati accorpando quelli proposti nella relazione di CTP originaria e nelle successive integrazioni. Si precisa altresì che le giacenze della presente CTU sono relative alla data di chiusura dell'inventario 08.04.2017, mentre quelle della CTP sono relative alla data del 30.06.2016.

CESSIONE IN BLOCCO D'INSIEME IN CONDIZIONE DI ESERCIZIO APPARENTE		
TABELLA DI CONFRONTO VALORI CTP - CTU		
BENE	CTP	CTU
Capannone industriale, piazzale, tettoie	€ 2.175.000,00	€ 1.777.984,50
Palazzina uffici	€ 144.000,00	€ 112.050,00
Linea forati	€ 1.600.000,00	€ 1.100.000,00
Linea tegole	€ 3.500.000,00	€ 2.975.000,00
Terreni e cave	€ 240.000,00	€ 254.577,60
Giacenze	€ 302.705,20	€ 371.984,43
Attrezzature e ricambi	€ 184.580,00	€ 275.370,00
Arredi e attrezzature ufficio	€ 12.630,00	€ 5.300,00
Bilico	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Integrazione impianti e macchinari	€ 134.560,00	compreso in linea tegole
Integrazione Pala CAT	€ 29.000,00	compreso in linea tegole
Totale	€ 8.331.475,20	€ 6.881.266,53

CESSIONE AL DETTAGLIO NON IN ESERCIZIO		
TABELLA DI CONFRONTO VALORI CTP - CTU		
BENE	CTP	CTU
Capannone industriale, piazzale, tettoie	€ 2.175.000,00	€ 1.777.984,50
Palazzina uffici	€ 144.000,00	€ 112.050,00
Impianti (linea tegole e forati), attrezzature, beni mobili	€ 2.611.270,00	€ 2.128.670,00
Terreni e cave	€ 240.000,00	€ 254.577,60
Giacenze	€ 302.705,20	€ 371.984,43
Totale	€ 5.472.975,20	€ 4.645.266,53

Dipignano, 18.05.2017

il CTU

Coadiutore del Commissario Giudiziale

ing. Davide Brunetti

Allegati

1. Nomina a Coadiutore del Commissario Giudiziale