

STUDIO TECNICO  
Geom. Anna Maria Bisci



OGGETTO: Relazione di Stima ed allegati

PROPRIETA':

TECNICO:

Geom. Anna Maria Bisci



Cerreto d'Esi, li 08.06.2015



***RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE,  
dei MACCHINARI degli IMPLANTI  
e delle DOTAZIONI PRESENTI NEL COMPLESSO INDUSTRIALE,***

Il sottoscritto geom. Bisci Anna Maria, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ancona al n°1515 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona, nel ruolo di Consulente Tecnico di Parte, per incarico ricevuto dal sig. [REDACTED] in qualità di Presidente della [REDACTED] [REDACTED] ed in osservanza del proprio incarico, specifica. Le valutazioni sopradescritte in oggetto, verranno trattate in n.3 distinte valutazioni, appunto tenendo conto della differente consistenza dei cespiti, differenziando tra i beni mobili ed immobili presenti:

n.1 Valutazioni Immobiliari;

n.2 Inventario e Valutazione Macchinari ed Impianti;

n.3 Inventario e Valutazione dotazioni presenti, prodotti finiti, semilavorati, ecc.

***RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE***

***Parte Prima***

**Premessa:** La consistenza immobiliare consiste nella valutazione di n.9 immobili, prevalentemente utilizzati ad uso opifici industriali, per lo svolgimento dell'attività della Ditta; n.7 sono siti nel comune di Monsano, n.1 sito nel comune di Jesi (ad uso commerciale) e n.1 a Le Thillot (Francia). La maggiore difficoltà nella valutazione immobiliare, è costituita dalla ricerca del più probabile valore di mercato, soprattutto in relazione all'attuale congiuntura economica, che ha portato crisi di liquidità e di

accesso al credito per le imprese, ristagno dell'economia del comparto edilizio e dei settori artigianali/industriali ecc, fattori che di fatto hanno contribuito a determinare una riduzione della domanda e una conseguente diminuzione dei Valori degli Immobili. Nella valutazione del compendio immobiliare si procederà alla considerazione per singolo immobile adottando il metodo di stima comparativa. Gli immobili siti nel comune di Monsano, sono attinenti ad un unico impianto produttivo, organizzato parte da strutture comunicanti in cui si svolge l'attività lavorativa e parte da strutture per lo stoccaggio.

#### Unità Immobiliare n.1

Capannone industriale sito in Monsano (An) , Via Cassolo n.10/12, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.206/ parte categoria D/7.

Trattasi di struttura realizzata all'inizio dell'attività aziendale; negli anni 1978 - 1980, adibito alla produzione, realizzato in cemento armato prefabbricato; per travi e pilastri, tamponatura con pannelli nervati in calcestruzzo, copertura in tegoloni di cemento-amianto, pavimentazioni di tipo industriale in massetto di cemento, gli infissi sono in metallo per le finestre ed in pvc o in metallo per i portoni flessibili. Esternamente i piazzali di manovra sono asfaltati e delimitati da recinzioni con muretto in calcestruzzo e ringhiera zincata, accessi tramite cancelli zincati elettrici.

Sono presenti tutti gli impianti ed il capannone si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Vedasi allegato A

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Valore Complessivo

## Unità Immobiliare n.2

Capannone industriale con uffici sito in Monsano (An) Via Cassolo e Via Toscana n.32, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.206/ parte categoria D/7 e cabina elettrica al Foglio 15 mappale n.551 (non presente in mappa; vedasi mappali nn.206 subalterni 2-3-4-5).

Adibito alla produzione, di cucine componibili, montaggio, magazzino, cabina elettrica ed uffici, trattasi della seconda struttura realizzata per esigenze produttive, negli anni 1984 – 1987 e successivamente ampliato nella zona uffici al piano terra tra gli anni 2001 – 2003. Il fabbricato - lato via Toscana – presenta un avancorpo realizzato a due piani per ospitare l'atrio e gli uffici, che si distingue con tamponature con pannelli in calcestruzzo colore grigio ed infissi metallici colore rosso. Internamente gli uffici sono rifiniti con pavimentazioni in gres, controsoffittatura in pannelli di fibra minerale e corpi illuminanti ad incasso. La parte posteriore del capannone è del tutto analoga a quella descritta nell'unità n.1 (a cui è collegata tramite il tunnel) dotata di impianto elettrico, antincendio, doppio impianto di riscaldamento (robur a gas ed impianto di teleriscaldamento alimentato con la polvere del legno derivante dagli scarti di lavorazione). Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Vedasi allegati A e B

Superficie Lotto	mq.12.919	x €/mq. 64	= € 826.816
Superficie Edificata-Produttiva	mq.5.673	x €/mq.230	= € 1.304.790
Superficie Edificata-Uffici PT	mq.648	x €/mq.450	= € 291.600
Superficie Edificata-Uffici P1	mq.570	x €/mq.450	= € 256.500
Cabina elettrica	mq.39	x €/mq.200	= € 7.800
Valore Complessivo			= € 2.687.506



### Unità Immobiliare n.3

Capannone industriale con uffici ed area espositiva, sito in Monsano (An)

Via Emilia Romagna n.16/18, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15

particella n.16 subalterno 2 categoria D/7 R.D. € 28.663,23.

L'edificio collegato alla precedente unità n.2 tramite un tunnel sia al piano terra che al piano primo; collegando gli uffici ed un ampio spazio espositivo.

Al piano terra è destinato a magazzino - produzione, appunto collegato al resto del capannone. Trattasi della terza struttura realizzata per esigenze produttive, negli anni 1993 - 1994; realizzato in cemento armato prefabbricato, tamponature con pannelli in calcestruzzo colore grigio ed infissi metallici colore rosso, nella parte posteriore dell'opificio, le finiture si presentano analoghe alle precedenti, ovvero con pannellatura nervata dipinta colore giallo e verde, ma la struttura è più attuale poiché sempre in uso ma con copertura a shed.

Inoltre recentemente tutta la copertura è stata dotata di impianto fotovoltaico; di proprietà ed uso dato ad altre ditte esterne (distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.16 subalterno 5/parte).

Esteriormente i piazzali di manovra sono asfaltati e delimitati da recinzioni con muretto in calcestruzzo e ringhiera zincata, accessi tramite cancelli zincati elettrici. Sono presenti tutti gli impianti ed il capannone si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Vedasi allegati C e C1

Superficie Lotto

[REDACTED]

Superficie Edificata-Produttiva

[REDACTED]

Superficie Edificata-Uffici P1

[REDACTED]

Valore Complessivo

[REDACTED]

#### Unità Immobiliare n.4

Capannone industriale con uffici ed area espositiva, sito in Monsano (An)

Via Emilia Romagna n.20, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella

n.16 subalterno 3 categoria D/7 Rendita Catastale € 37.536,09.

L'edificio rappresenta l'ampliamento dell'unità n.3 sopradescritta, realizzata per esigenze produttive, negli anni 1999 – 2000; in prosecuzione della precedente, con caratteristiche analoghe; struttura in cemento armato prefabbricato, copertura a shed, anch'essa dotata recentemente da impianto fotovoltaico; di proprietà ed uso dato ad altre ditte esterne (distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.16 subalterno 5/parte). Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. Vedasi allegati C e C2

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Valore Complessivo

#### Unità Immobiliare n.5

Capannone industriale, sito in Monsano (An) Via Emilia Romagna n.11/13,

distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.563 subalterno 3

categoria D/7 Rendita Catastale € 21.920,00 con cabine elettriche distinte al

Foglio 15 n.563 subalterno 5 categoria D/1 Rendita € 123,96, Foglio 15

n.559 subalterno 1 categoria D/1 Rendita € 124,00, n.559 subalterno 5

categoria D/1 Rendita € 86,00 e n. 559 subalterno 6 categoria D/1 Rendita €

38,00. L'edificio separato dalle altre unità immobiliari dalla via Emilia

Romagna; realizzato negli anni 2002 – 2004 è comprensivo di silos,

centrale termica e cabine elettriche, è stato realizzato in cemento armato

prefabbricato, copertura a shed, tamponature con pannelli in elementi

nervati colore grigio e verde, sul fronte strada è presente una pensilina in struttura metallica. La copertura è dotata da impianto fotovoltaico realizzato recentemente; di proprietà ed uso dato ad altre ditte esterne (distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.563 subalterno 4).

L'edificio è dotato di impianto elettrico, antincendio, doppio impianto di riscaldamento (robur a gas ed impianto di teleriscaldamento alimentato con la polvere del legno derivante dagli scarti di lavorazione). Esternamente i piazzali di manovra sono asfaltati e delimitati da recinzioni con muretto in cls e ringhiera zincata, accessi tramite cancelli zincati elettrici. Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. *Vedasi allegati D- D1-D2*

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Valore Complessivo

#### Unità Immobiliare n.6

Capannone industriale, sito in Monsano (An) Via Liguria n.40 e Via Toscana, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.345 subalterno 2/parte categoria D/7, appartamento del custode Foglio 15 particella n.345 subalterno 3 Categoria A/3 classe 4 vani 5,5 Rendita € 312,46, cabina elettrica distinta al n.467 Categoria D/1 Rendita € 123,95 (proprietà per 3/5).

L'edificio, composto da due corpi di fabbrica, realizzati il primo negli anni 1980 – 1984 ed affaccia prevalentemente su via Toscana, il secondo realizzato sulla parte retrostante del primo, negli anni 1989 – 1990.

Risulta essere separato dal complesso principale da via Liguria. Il primo manufatto è stato realizzato in cemento armato prefabbricato e tegoloni in copertura, tamponatura con pannelli lisci di colore grigio, sul lato ovest

insiste su due piani; la zona uffici ed in adiacenza al piano primo l'appartamento per il custode. La seconda porzione di capannone è stata realizzata con struttura in acciaio e travi reticolati con profili ad elle, tamponature in pannelli leggeri con finitura in lamiera color azzurro e finestre a nastro in metalli. *Vedasi allegati E- E1-E2*

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Superficie Prod. In ferro

Superficie Uffici P1

Valore Complessivo

#### Unità Immobiliare n.7

Capannone industriale, sito in Monsano (An) Via Liguria n.40, distinto al Catasto Urbano al Foglio 15 particella n.345 subalterno 2/parte categoria D/7. L'edificio destinato a magazzino e stoccaggio materiali è stato realizzato negli anni 1994 – 1996, è un prolungamento dell'edificio n.6 seconda parte; con struttura in acciaio e travi reticolati con profili ad elle, tamponature in pannelli leggeri con finitura in lamiera color azzurro e finestre a nastro in metalli. L'edificio è dotato di impianto elettrico, antincendio, impianto di teleriscaldamento. Esternamente i piazzali di manovra sono asfaltati e delimitati da recinzioni con muretto in calcestruzzo e ringhiera zincata, accessi tramite cancelli zincati elettrici.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione. *Vedasi allegato E*

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Valore Complessivo



### Unità Immobiliare n.8

Edificio commerciale, sito in Jesi (An) Via Don A. Rettaroli - strada parallela a Via Don Minzoni - distinto al Catasto Urbano al Foglio 53 particella n.1059 subalterno 5 categoria C/1 classe 5 Consistenza Mq.786 Rendita Catastale € 8.971,17.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni 1989 – 1991, si articola su due piani (di cui il piano primo è stato venduto il 29/07/2011 con atto Notaio [REDACTED] realizzato con struttura in cemento armato realizzato in opera, solai in latero-cemento, vetrate con infissi in alluminio, pavimenti in gres, esternamente il fabbricato è dotato di un piazzale asfaltato e recintato con muretto e ringhiera zincata, a cui si accede tramite cancelli scorrevoli in ferro zincato, è altresì dotato di centrale termica e locale tecnico di trasformazione ad uso comune. Il locale parte destinato ad attività commerciale e parte a zona deposito. *Vedasi allegato F*

Superficie Lotto [REDACTED]

Superficie Commerciale [REDACTED]

Superficie Deposito [REDACTED]

Valore Complessivo [REDACTED]

### Unità Immobiliare n.9

Capannone industriale produttivo e uffici, sito in Località Le Thillot (dipartimento dei Vosgi – Regione Lorena – Francia) Rue de la Courbè, 28 catastalmente distinto alla sezione AB particelle nn. 198-278-484-486-487-619-675-678-680-682-683.

L'edificio è stato realizzato nel 2006, si sviluppa per circa mq. 4.500 di cui mq. 3.500 per spazi di produzione e magazzini e mq. 1.000 su due piani per

uso uffici, insiste un'area di pertinenza esterna di circa mq. 7.075.

La struttura realizzata in acciaio, tamponature in pannelli in lamierino presso-piegato, infissi in alluminio, pavimentazioni di tipo industriale. Gli uffici in struttura in cemento armato tamponata con pannelli in lamierino tinteggiato, pavimenti in gres, controsoffitti in fibra minerale ed impiantistica di recente realizzazione. Esternamente il fabbricato è dotato di un piazzale asfaltato e recintato con muretto e ringhiera zincata, a cui si accede tramite cancelli scorrevoli in ferro zincato, il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Vedasi allegato G

Superficie Lotto

Superficie Edificata-Produttiva

Superficie Edificata-Uffici

Valore Complessivo

#### CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Unità Immobiliare n. 1	€	
Unità Immobiliare n. 2	€	2.687.506
Unità Immobiliare n. 3	€	
Unità Immobiliare n. 4	€	
Unità Immobiliare n. 5	€	
Unità Immobiliare n. 6	€	
Unità Immobiliare n. 7	€	
Unità Immobiliare n. 8	€	
Unità Immobiliare n. 9	€	
<b>TOTALE VALORI</b>	€	

## ***RELAZIONE DI STIMA DEI MACCHINARI E DEGLI IMPLANTI***

### ***Parte Seconda***

#### **Criteri di valutazione utilizzati**

Le valutazioni dei beni è stata condotta in base al criterio del valore di mercato; ovvero il valore presunto di realizzo in una compravendita dell'usato. Il valore attuale indicato è pertanto da intendersi quale valore corrente di mercato più probabile. Pertanto tale valutazione non può non tenere presente lo stato generale dell'economia in una fase recessiva nonché in particolare del quale tali beni si vanno ad immettere. Altresì nella valutazione vengono presi in considerazione il deprezzamento per senescenza (ossia il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico e del tempo utile di vita) ed il deprezzamento per obsolescenza (ossia il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico). Nel sotto riportato elenco vengono descritte attrezzature presenti; quali muletti, camion, ecc. ~~ma non conteggiati poiché di vecchia epoca e di difficile valutazione.~~

#### **Elenco dei beni e stima**

Il valore totale dei beni periziatati per la [REDACTED] è pari ad

[REDACTED] l'elenco dei beni è indicato nell'*Allegato H.*

\*\*\*

## ***RELAZIONE DI STIMA DELLE DOTAZIONI, DEI PRODOTTI***

### ***INITI E DEI SEMILAVORATI***

### ***Parte Terza***

#### **Criteri di valutazione utilizzati**

Le valutazioni dei beni è stata condotta in base al criterio del valore di

mercato; ovvero il valore presunto di realizzo in una compravendita dell'usato. Il valore attuale indicato è pertanto da intendersi quale valore corrente di mercato più probabile. Pertanto tale valutazione non può non tenere presente lo stato generale dell'economia in una fase recessiva nonché in particolare del quale tali beni si vanno ad immettere.

Sono stati inventariati i *prodotti semilavorati*, presenti nella zona di produzione e nei magazzini; Allegato I, i quali producono un valore pari ad

[REDACTED] il seguente importo viene deprezzato del 70% poiché la sottoscritta, ritiene che detti valori sono stati acquisiti in merito al carico in contabilità aziendale e quindi NON CONGRUI, considerato che la [REDACTED]

[REDACTED] ha cessato l'attività, detti semilavorati diventano difficilmente vendibili, se non ad un prezzo ridotto, ovvero: [REDACTED]

Si produce anche l'elenco degli *elettrodomestici* con i relativi accessori; i quali producono un valore CONGRUO, pari ad [REDACTED] Allegato L.

Sono inoltre presenti dei *semilavorati in lavorazione presso terzi*, rispettivamente presso la [REDACTED] e presso [REDACTED]

[REDACTED] i quali per le stesse motivazioni sopra riportate vengono deprezzati del 70%, poiché ritenuti valori NON CONGRUI, dalla sottoscritta, ovvero [REDACTED]

[REDACTED] Allegato M.

Invece, anche dopo molti solleciti, la [REDACTED] con sede in [REDACTED] non ha fatto pervenire il relativo elenco.

Sono stati inventariati tutti i *prodotti finiti*; Allegato N, i quali per le stesse motivazioni sopra riportate vengono deprezzati del 70%, poiché ritenuti

NON CONGRUI, pertanto [REDACTED]

[REDACTED]  
Di seguito, sono state calcolate le cucine presenti eseguite e mai consegnate, e/o usate a fini pubblicitari; calcolate ad un prezzo forfettario cadauna per singola composizione; valore ritenuto CONGRUO, pari ad [REDACTED]

Allegato O.

Sono state altresì quantificate le cucine presenti in showroom; alle quali dal prezzo di listino è stato applicato uno sconto del 50% + 25%, valore ritenuto CONGRUO, pari ad [REDACTED] Allegato P.

Elenco dei beni e stima

Il valore totale dei beni periziat per la società [REDACTED] è il seguente:

Valore Semilavorati	€	[REDACTED]
Valore Elettrodomestici	€	[REDACTED]
Valore Semilavorati presso terzi: Raponi+Pierre	€	[REDACTED]
Valore Prodotti Finiti	€	[REDACTED]
Cucine in stock, ex expo o scatti foto	€	[REDACTED]
Cucine showroom	€	[REDACTED]
<b>TOTALE VALORI</b>	€	[REDACTED]

\*\*\*

CONCLUSIONI

Il valore del compendio immobiliare ammonta complessivamente ad

[REDACTED] il valore dei macchinari, degli impianti e dotazioni presenti nel complesso industriale ammonta complessivamente ad [REDACTED] il valore dei prodotti finiti; semilavorati, cucine ecc. pari ad [REDACTED]

Totale [REDACTED]



sopraindicati.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la  
presente relazione di consulenza tecnica nell'interessa della parte [REDACTED]

[REDACTED] rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

(Il CTP geom. Bisci Anna Maria)

Cerreto d'Esi, li 08.06.2015

**ALLEGATI**

Allegato A - Planimetria Catastale

Allegato B - Planimetrie Catastali

Allegato C-C1-C2 - Planimetrie Catastali

Allegato D-D1-D2 - Planimetrie Catastali

Allegato E-E1-E2 - Planimetrie Catastali

Allegato F - Planimetria Catastali

Allegato G - Planimetria d'insieme Francia

Fotografie da n.1 a n.12

Allegato H - Inventario macchinari e dotazioni

Allegato I - Inventario Semilavorati

Allegato L - Inventario Elettrodomestici

Allegato M - Inventario presso terzi

Allegato N - Inventario Prodotti finiti

Allegato O - Inventario cucine in stock, o da foto ecc.

Allegato P - Inventario cucine presenti in show room.