TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

N. 1/08 C.P.

CRON.

Concordato Preventivo Eurobox S.r.l.

VERBALE DI DEPOSITO E GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno 2009 il giorno 23 del mese di marzo nell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Nocera Inferiore è presente l'ing. Attilio Elettore il quale in esecuzione dell'incarico a suo tempo ricevuto deposita la unita relazione di consulenza e chiede di asseverarla con giuramento. Viene pertanto deferito al Consulente di cui sopra previa le debite ammonizioni di legge il giuramento di rito, ed esso lo presta pronunciando la seguente formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico a me affidato al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Del che è verbale.

L.C.S.

[redacted]

Il Cancelliere [redacted]

Il Giudice Delegato

Dr. Giuseppe Fortunato

- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -

- SEZIONE FALLIMENTARE -

Ill. G.I. Dott. Giuseppe Fortunato
Del Tribunale di Nocera Inferiore

Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
relativa alla ditta:

"EUROBOX" s.r.l.

- CONCORDATO PREVENTIVO -

Concordato Preventivo n. 01/09

Allegati:

1. *Verbali di sopralluogo;*
2. *Documenti di causa;*
3. *Grafici;*
4. *Foto;*
5. *Sondaggi immobiliari;*
6. *Elenco macchinari;*

Data: 23 marzo 2009

[redacted]

Il C.T.U.
ING. ATTILIO ELETTORE

[redacted]

-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Ill. Giudice Istruttore dott. Giuseppe Fortunato
Del Tribunale di Nocera Inferiore (Sezione Fallimentare)

PREMESSA

Con nomina del 05.03.2009, il G.I. dott. Giuseppe Fortunato del Tribunale di Nocera Inferiore Sez. Fallimentare, incaricava il sottoscritto Dr. ing. Attilio Elettore, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Fallimentare della ditta "Eurobox s.r.l.", affidandomi il seguente:

MANDATO

1. *Previo esame degli atti di causa e di ogni altro documento che riterrà utile richiedere alle parti o ai pubblici uffici , proceda il c.t.u. alla valutazione dell'immobile oggetto di causa e dei macchinari industriali presenti al fine di poter effettuare l'inventario del patrimonio del debitore.*

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In risposta al mandato conferito, ho dato inizio alle operazioni peritali in data 10 marzo 2009 presso i luoghi dove è situato l'immobile della ditta Eurobox. S.r.l. in Nocera Inferiore alla loc. Fosso Imperatore Lotto n.7.

In questa occasione erano presenti l'avv. Raffaele Falce , Commissario Giudiziale del concordato fallimentare , il cancelliere Gaspare Fiorentino del Tribunale di Nocera Inferiore ed il sig. Mignano Michele della ditta Eurobox s.r.l.

In compagnia dei presenti e del geom. Nicola Verrone ho effettuato un primo rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile di proprietà della ditta Eurobox.

Ho effettuato ulteriori sopralluoghi in data 11 marzo 2009 ed in data 13 marzo 2009 sempre con la presenza dell'Avv. Falce e del cancelliere Gaspare Fiorentino .

Ho completo i rilievi sul posto , sempre in compagnia di due miei collaboratori geom. Nicola Verrone ed ing. Apicella in data 16 , 17 e 19 marzo 2009 .
In data 18 marzo 2009 ho eseguito un ulteriore accesso in compagnia dell'avv. Falce e del dott. Rosario Camaggio per rilevare il Lay-out dell'impianto presente all'interno dal capannone industriale ed ho completato il rilievo fotografico dell'immobile.
Infine in data 20 marzo ho effettuato l'ultimo sopralluogo sul posto

Terminate le operazioni peritali ed effettuato le dovute indagini , ho proceduto alla stesura della presente perizia in risposta al mandato affidatomi dal G.I.

QUESITO PROPOSTO – Proceda il c.t.u. alla valutazione dell'immobile oggetto di causa e dei macchinari industriali presenti al fine di poter effettuare l'inventario del patrimonio del debitore.

a) Ubicazione e descrizione dell'immobile oggetto di causa

L'immobile oggetto di causa è costituito da uno stabilimento industriale sito nel territorio del Comune di Nocera Inferiore .
La suddetta zona definita area P.I.P. dal P.R.G. vigente nel Comune di Nocera Inferiore , è denominata "Località Fosso Imperatore".
L'insediamento oggetto di causa è di proprietà della ditta "EUROBOX s.r.l.".
L'immobile nella sua totalità è catastalmente riportato nel N.C.E.U. del Comune di Nocera Inferiore (SA) alla località Fosso Imperatore al foglio n° 1 Particelle n° 2520, 2764, 2766, 2768, 2770, 2772, 2774, 2540, 2777, 2779, 2781, 2791, 2794, 2796, 2765, 2787, 2769, 2771, 2773, 2775, 1002, 985, 1122,2782,2787,2202, 2789, 2792 per un totale di 12.861 mq
Il complesso è stato realizzato nel rispetto del Permesso di Costruire n°38204 del 17 ottobre 2003, rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Nocera Inferiore (SA).

L'immobile in esame, è adibito a stabilimento industriale per la produzione di barattoli in banda stagnata.[1]
Esso è costituito da n° 1 corpo di fabbrica principale e da un fabbricato uffici - servizi generali ubicato in adiacenza. Lo stato dell'intero complesso è ottimo in quanto lo stesso è stato realizzato di recente.

foto 1 – immobile oggetto di stima



foto 2 – immobile oggetto di stima



La destinazione dell'immobile è conforme a quella prevista dal Piano Regolatore di Nocera Inferiore (SA) ; in particolare l'attività svolta della ditta Eurobox è specificamente del tipo " Attività Industriale ".
La suddetta conformità si riscontra anche in relazione alla destinazione d'uso.
L'accesso al Capannone industriale avviene dalla strada principale della Zona Industriale denominata " Fosso Imperatore ".
Nel caso in esame l'ubicazione è elemento di indiscutibile e di notevole valore aggiunto, infatti la vicinanza ai maggiori assi viari del comprensorio (Autostrada A30 Nocera-Sarno e Nocera-Angri-Pagani) conferiscono all'immobile un ottima collocabilità sul mercato immobiliare sia per vendita che per la locazione.

[1] Ing. Attilio Elettore [redacted]

Il complesso industriale è costituito principalmente da due corpi di fabbrica:

1. Il primo di maggiori dimensioni è adibito alla lavorazione per la produzione di barattoli in banda stagnata; l' altezza interna è di ml.9.00 e la superficie complessiva è pari a mq. 5945;
2. Il secondo corpo di fabbrica è costituito dalla palazzina uffici che si sviluppa in piano terra, piano primo e piano secondo; i piani hanno un'altezza interna rispettivamente di mi.3.70, 3.30 e 3.30; la palazzina è posta in aderenza al capannone principale ed ha una superficie complessiva pari a mq. 700 circa ; al piano terra è situata la zona reception e la zona Hall mentre al primo piano sono posti gli spogliatoi, distinti per sesso, i servizi igienici, la mensa e la medicheria ; al terzo piano sono situati gli uffici .

All'interno del lotto è presente anche presente una locale adibito a cabina Elettrica, realizzato lungo il confine nord del lotto , che ha una struttura indipendente.
La struttura portante del capannone e della palazzina uffici è del tipo **prefabbricata costituita da pilastri e travi in cemento armato precompresso.**
Le fondazioni sono state realizzate con plinti in cemento armato realizzato in opera poggianti su pali trivellati aventi la struttura in cemento armato .
La copertura è costituita da travi in c.a. p. con struttura ad ali di gabbiano con interposti pannelli in policarbonato ; le travi sono poste ad interasse di ml 4.
L'isolamento termico è assicurato con la posa in opera tra l'estradosso dei copponi prefabbricati e le lastre in fibrocemento di materassino in lana di roccia trapuntata su carta Kraft di spessore mm 40.
La tompagnatura esterna è stata realizzata con pannelli in cemento armato vibrato rifiniti all'interno con pittura lavabile ed all'esterno con granagliato in cemento bianco e ciottoli di marmo .

I pannelli di tamponamento della palazzina uffici sono del tipo verticale ed hanno una finitura esterna realizzata con granagliato di marmo che oltre a realizzare la funzione di connotare e personalizzare l'edificio, ne aumenta la resistenza agli agenti atmosferici esterni nonché la durabilità nel tempo.

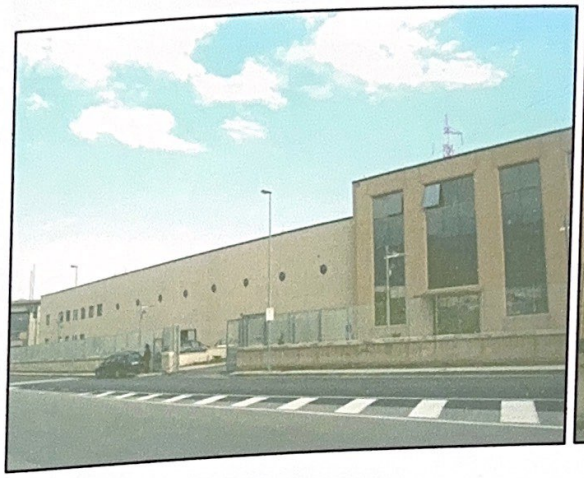


foto 3 – **immobile oggetto di stima**



foto 4 – **immobile oggetto di stima**

La pavimentazione dell'area adibita a lavorazione è realizzata con un massetto in cemento armato del tipo industriale ; la finitura del pavimento è del tipo a quarzo .
L'impianto elettrico per la distribuzione e l'alimentazione delle macchine utensili e dei punti luce interni al capannone è del tipo industriale ed è conforme alle Leggi vigenti.
L'impianto elettrico della zona uffici e del tipo civile.
Gli infissi sono del tipo in alluminio preverniciato di colore verde Ral 6005 relativamente alle finestre e del tipo con apertura a libro ad ante verticali di spessore 52 mm con lamiera in acciaro graffato e preverniciata di calore verde Ral 6005.
Le aree esterne sono nella zona di transito e manovra realizzate con pavimentazione del tipo stradale (binder e tappetino su fondazione in misto granulometrico) le aree di parcheggio sono finite con pavimentazione autobloccante con inserto in erba, le aree a verde sono delimitate da un cordolo di cemento vibrato di colore chiaro con prato e fiorito con alberi di medio fusto di essenze autoctone (Pino e larice).



foto 5 – **immobile oggetto di stima**



foto 6 – **immobile oggetto di stima**

Le opere di finitura della palazzina uffici sono del tipo civile (pavimentazioni in gres porcellanato, tramezzi di mattoni forati con intonaco civile ed impianti sottotraccia).



foto 7 – **immobile oggetto di stima (zona uffici)**



foto 8 – **immobile oggetto di stima (zona uffici)**

All'interno del capannone sono presenti inoltre tutti gli impianti necessari per la produzione; in particolare è stata rilevata la presenza dei seguenti impianti :

- **Impianto elettrico completo per le linee di produzione e per l'illuminazione interna;**
- **Impianto antincendio completo;**
- **Impianto di aria compressa completo;**
- **Impianto idrico , elettrico e di riscaldamento nella zona uffici;**
- **Impianto idrico , elettrico e di riscaldamento nei servizi del capannone;**
- **Impianto di illuminazione esterna;**
- **Impianto esterno per lo smaltimento delle acque reflue e pluviali;**
- **Impianto video – citofonico esterno;**

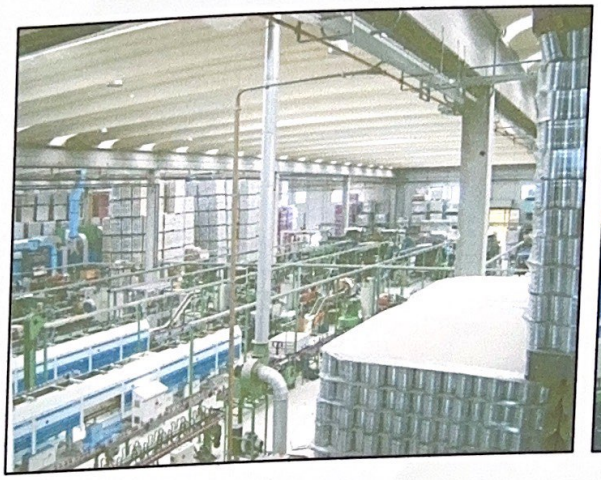


foto 9 – **immobile oggetto di stima (zona lavorazione)**



foto 10 – **immobile oggetto di stima (zona lavorazione)**

Inoltre all'esterno del capannone sono state realizzate tutte le opere necessarie per l'urbanizzazione ed anche all'interno sono presenti tutti gli impianti generali per consentirne una utilizzazione completa .

In particolare sono presenti nell'immobile :

- **Il muro di recinzione lungo tutto il perimetro del lotto;**
- **All'esterno è presente un piazzale per il passaggio dei veicoli per il carico avente anche la funzione di scarico e carico dei prodotti ;**
- **E' stata realizzata all'esterno anche una zona dedicata a parcheggio**
- **All'interno è presente una pavimentazione industriale evente tutte le caratteristiche per essere funzionale all'attività svolta (durezza , poca scivolosità etc)**



foto 11 – **immobile oggetto di stima**



foto 12 – **immobile oggetto di stima**

In particolare il pavimento industriale interno è stato realizzato in cemento armato con rete metallica per la ripartizione dei carichi presenti e sulla superficie del pavimento è stato realizzato un particolare strato superficiale per limitare l'usura dovuta al passaggio di mezzi pesanti.

L'impianto antincendio è realizzato conformemente a quanto prescritto dalla normativa in materia di prevenzione incendi per l'attività specifica della EUROBOX s.r.l.

La cabina Enel, realizzata lungo il confine nord del lotto , è stata realizzata con struttura in cemento armato in opera , completata con blocchi di lapillo-cemento ed intonacata; essa viene utilizzata come cabina di trasformazione e quindi parte è stata utilizzata per le apparecchiature dell'ENEL.

b) Descrizione del Lay-out di produzione

L'attività produttiva esercitata nell'ambito dello stabilimento industriale di proprietà della EUROBOX s.r.l. è la produzione di contenitori metallici per l'industria alimentare e di coperchi per barattoli.

La gamma di prodotti è rappresentata da scatole in banda stagnata e coperchi di diversi formati, lavorati sia in conto proprio che per conto di terzi.

La materia prima della lavorazione è la banda stagnata verniciata, litografata o bianca stoccata in fogli nell'ambito della struttura.

Il ciclo di produzione delle scatole in banda stagnata è composto da diverse fasi di lavorazione, quali:

1. Selezione e taglio;
2. Linea formatrice;
3. Stoccaggio;
4. Selezione e taglio;
5. Pressatura, curlingatura e masticiatura;
6. Essiccazione e polimerizzazione.



foto 13 – **macchinari e linee di produzione**



foto 14 – **macchinari e linee di produzione**

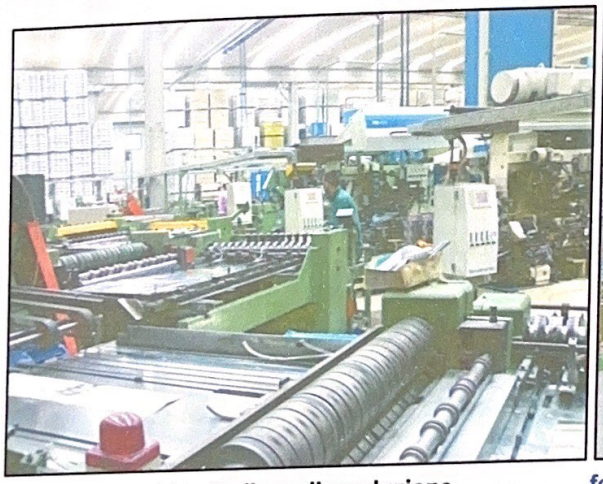


foto 15 – **macchinari e linee di produzione**



foto 16 – **macchinari e linee di produzione**

La ditta Eurobox ha concesso con contratto di fitto d'azienda del 14.02.2008 , il godimento dell'intera struttura produttiva.

Infatti attualmente l'attività viene svolta dalla ditta Eurofondi s.r.l. che dal 1.3.09 utilizza sia l'immobile , sia i macchinari per la propria attività .

La ditta Eurofondi , con impegno sottoscritto , si è obbligata , entro quattro mesi dalla vendita del'intero compendio immobiliare (in concordato) , a rilasciare l'immobile aziendale che attualmente detiene.

Per tale motivo , il sottoscritto non ha tenuto conto nella valutazione dell'immobile e dei macchinari del fatto che è attualmente in essere il contratto di fitto sopra descritto.

Pertanto sia l'immobile che i macchinari sono stati valutati LIBERI DA PESI.



foto 17 – **macchinari e linee di produzione**

c) Criteri di stima

La valutazione degli immobili consiste nel cercare di determinare, in modo attendibile, **il più probabile valore di mercato**, per tutti i beni per i quali non esiste un luogo certo di formazione del prezzo, tenendo come riferimento alcuni valori di base di immobili aventi caratteristiche simili. Il valore della stima inoltre dipende dal suo scopo.

Tuttavia qualsiasi sia il fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti.

Il principio viene definito come: **"La comparazione dei dati come unico metodo estimativo".**

Esso si compone di tre fasi distinte:

1. La prima fase di raccolta dei dati, la quale consiste nel cercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto della stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
2. La seconda fase di riordino dei dati, nella quale il perito ordina i valori numerici raccolti secondo un ordine crescente o decrescente e collega a ogni valore numerico il bene analogo corrispondente;
3. La terza e ultima fase di scelta del bene analogo avente il maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, nella quale il perito assume il prezzo associato a tale bene, come il valore oggetto di stima.

La stima è niente altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo.

Altro principio è quindi: "**la previsione delle condizioni proprie dell'attualità'".**

La valutazione degli immobili quindi consiste nel cercare di determinare, in modo attendibile, il più probabile valore di mercato, tenendo come riferimento valori di base ricavati da indagini effettuate sul posto, per immobili aventi caratteristiche simili.

In particolare per la determinazione della valutazione di mercato di un immobile i valori considerati nella perizia sono stati i seguenti :

- **L'ubicazione e le caratteristiche edili degli immobili (tipo di strutture e materiali impiegati nelle finiture) ; attuale grado di utilizzabilità;**
- **La Consistenza , cioè la superficie utilizzabile e le dipendenze che costituiscono beni accessori posti al servizio dell'immobile;**
- **I vincoli urbanistici e le imposte ai fini IRPEF.**

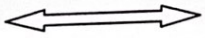
Con riguardo a tali parametri, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato sia relativamente al valore commerciale di mercato **" V "** (a mq) sia ricercando il livello di reddito normale medio annuo **" R "** ricavabile dai predetti immobili , constatando un certo equilibrio tra la domanda e l'offerta.

In particolare il sottoscritto ha tenuto conto nel calcolare **il valore " R "** anche del grado di appetibilità di cui potrebbe godere l'immobile in un libero mercato, e di altri valori secondo i criteri ed i metodi di stima in materia dettati dal D.L. 11/06/86 e dalla Legge 392/78 .

Per tutti gli immobili si è proceduto a determinare il valore seguendo due diversi metodi :

1. **Metodo analitico;**
2. **Metodo sintetico;**

Successivamente si è effettuata una media aritmetica tra i due valori ottenuti, al fine di trovare il valore di mercato presumibilmente più attendibile.



METODO ANALITICO

I difensori del sistema del metodo di stima per **ATTUALIZZAZIONE del reddito** hanno dalla loro parte una verità inconfutabile anche se tale metodo è anch'esso basato su valutazioni comparative (ad esempio nel determinare il tasso di attualizzazione o SCONTO) .

La verità è la seguente :

" ***il valore di un bene immobiliare altro non è dato che dalla capacità di questo di produrre nel tempo un reddito a periodi più o meno regolari."***

Quindi è assodato che un valore patrimoniale viene determinato dal reddito ch'esso può produrre nel tempo.

Nel campo delle stime residenziali **il reddito è "facilmente" determinabile**, in quanto la redditualità è connessa con l'abitare: **più un appartamento è godibile per i vari fattori , più avrà potenzialità di reddito e pertanto, di valore.**

In estimo si dice che **il contenitore casa produce " reddito "** in quanto tale e non vi è nessun altro bene che interviene a formare valore monetario.

In altre parole, il **reddito è fornito dal "mattone".**

Per quanto riguarda questo primo metodo, esso ha quindi per base il "**reddito annuo lordo R**" ricavabile dall' immobile, il quale viene considerato come un cespite capace di produrre una rendita annua .

Questo metodo, assai razionale, consiste nell'attualizzare , ad un certo tasso di sconto , la rendita annua netta, desunta da quella lorda, con la detrazione delle spese necessarie per mantenere in perfetta efficienza e funzionalità l'immobile.

Dal valore ottenuto vengono detratte le spese urgenti per mettere l'immobile in perfetta efficienza onde quindi definire **il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui realmente si trova.**

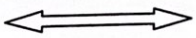
Per le detrazioni si è tenuto conto di diversi pesi e precisamente:

- ✓ **la quota di manutenzione "m"**, che risulta dalle ordinarie riparazioni che si fanno abitualmente durante l'anno, e di quelle straordinarie che si effettuano ad intervalli più o meno lunghi in funzione dello stato di conservazione dell'immobile;
- ✓ **la quota di ammortamento " a "**, che rappresenta la quota da accantonare annualmente per rinnovare totalmente l'immobile dopo un certo numero di anni;
- ✓ **il premio di assicurazione "p"**, contro gli incendi, fulmini e scoppi di gas, che rappresenta la quota da versare annualmente alla società assicuratrice ;
- ✓ **le imposte ai fini IRPEF " I "** ;
- ✓ **l'Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I. " i "** ;
- ✓ **le spese " S "** urgenti per rimettere l'immobile in perfetta efficienza.

Il **Valore Venale** di mercato degli immobili viene determinato in conclusione con l'applicazione della seguente formula :

$$V = 1/r * [R - (m + a + p + I + i)] - S$$

Dove "r" è il tasso di sconto da applicare



METODO SINTETICO

Per quanto riguarda il secondo metodo esso consiste nel determinare , tenendo presente le condizioni di mercato ordinarie alla data della stima e con riferimento ad immobili consimili, oggetto di compravendita negli ultimi mesi, **il costo unitario a mq. dell'immobile.**

La formula che ci fornisce il valore venale degli immobili è la seguente :

V = V un. x Ac x Ci ove :

V" : valore venale dell'immobile;

V un. : costo unitario a mq. dell'immobile;

Ac : superficie dell'immobile convenzionale;

Ci : coefficienti correttivi da utilizzare nel caso dell'immobile diverso da quello medio.

d) Ricerche di mercato effettuate

Al fine di ricercare valori di mercato unitari, congrui e attendibili da applicare per il secondo metodo al caso in esame, il sottoscritto ha effettuato vari sondaggi e ricerche presso alcune Agenzie Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio relative a immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto ***[allegato 5].***

In particolare per quanto riguarda le Agenzie Immobiliari sono state consultate le seguenti agenzie quali "Tecnocasa", "Gabetti" e "Casacittà" ***[allegato 5].*** Le indagini svolte riguardano appartamenti per capannoni industriali ubicati nei comune di Nocera Inferiore. E' stata inoltre eseguita una consultazione dal sito Internet dell'Agenzia Del Territorio relativo alle quotazioni immobiliari di immobili simili (O.M.I).

Dai sondaggi eseguiti si sono ottenuti i seguenti valori:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI					
AGENZIA		VENDITA		LOCAZIONE	
		MAX	MIN.	MAX	MIN.
TECNOCASA	valori	€ 770,00	€ 670,00		
	media	€ 720,00			
CASACITTA'	valori	€ 750,00	€ 600,00		
	media	€ 675,00			
VESUVIO IMM.	valori	€ 700,00	€ 550,00		
	media	€ 625,00			
ORIENTAMENTO CASA	valori	€ 650,00	€ 550,00		
	media	€ 600,00			
GABETTI	valori	€ 650,00	€ 550,00	€ 3,50	€ 2,50
	media	€ 600,00		€ 3,00	
O.M.I.	valori	€ 1.030,00	€ 710,00	€ 5,90	€ 4,10
	media	€ 870,00		€ 5,00	
O.M.I.	valori	€ 920,00	€ 650,00	€ 5,30	€ 3,80
	media	€ 785,00		€ 4,55	
VALORI MEDI		€ 696,43		€ 4,18	

I valori considerati , pertanto sono stati i seguenti:

€. 700,00 (valore arrotondato per la vendita);

€. 4,00/mq (valore arrotondato per la locazione);

e) Calcolo delle superfici

Per adempiere l'incarico conferito, lo scrivente ai fini della determinazione del valore di stima del complesso industriale oggetto di causa, ha innanzitutto proceduto al calcolo analitico di tutte le superfici utili coperte e scoperte a servizio dell'immobile, previa acquisizione di tutta la documentazione necessaria.
Successivamente sono state calcolate tutte le superfici dei diversi ambienti interni distinguendo per categoria le varie zone a seconda della destinazione d'uso, del grado di finitura e di utilizzabilità.
Dagli studi effettuati, si sono calcolati i seguenti valori:

CORPO 1		CORPO 2		CORPO 3		AREA ESTERNA	
destinazione	sup. utile	destinazione	sup. utile	destinazione	sup. utile	destinazione	sup. utile
zona lavoraz.	4610,00	hall piano terra	233,00	locale servizi	233,00	area est.	6450,00
zona deposito	1335,00	uffici piano 1°	233,00				
		uffici piano 2°	233,00				
TOTALI	**5945,00**		**699,00**		**233,00**		**6450,00**

f) Determinazione dei coefficienti di virtualizzazione

Per la determinazione dei valori unitari da utilizzare per la stima si sono considerati dei coefficienti di omogeneizzazione ricavati da indagini eseguite per confrontare immobili convenzionali simili a quello oggetto di stima . I coefficienti considerati sono i seguenti:

C1: ***TIPOLOGIA;***
C2: ***CARATTERISTICHE POSIZIONALI;***
C3: ***VETUSTA';***
C4: ***CONSERVAZIONE;***
C5: ***ALTEZZA;***
C6: ***IMPIANTI;***
C7: ***CARATTERISTICHE POSIZIONALI.***

Tabella C1

COEFFICIENTI SPAZI INDUSTRIALI "C1"		
Spazio industriale Casi particolari		*Coefficienti*
capannone sotto i mq	1000	1,00
sotto i mq	2000	0,90
oltre i mq	2000	0,90
area produttiva sotto i mq	1000	1,00
sotto i mq	2000	0,95
oltre i mq	2000	0,90
corridoi e scale		0,50
uffici direzionali e di reparto		1,20
servizi igienici comuni		0,80
Aree commerciali		1,20
magazzini e depositi		0,90
autorimesse e box per camion		1,10
aree aperte (tettoie)		0.90
aree scoperte sotto i mq	1000	0,30
sotto i mq	2000	0,05
oltre i mq	2000	0,15
terrazze scoperte sotto i mq	500	0,15
terreno generico pertinenziale		0,10

Tabella C2

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	*Distanza*	*Coefficiente*
CENTRALITÀ'		
fabbricato produttivo posto	sotto i mt 100	1,20
vicino a uno snodo di	tra i mt 101 e i mt 300	1,05
smaltimento di traffico di	tra i mt 301 e i mt 500	1,00
mezzi compatibili con	tra i mt 501 e km 1,00 oltre	1,00
l'attività	il Km	0.90

Tabella C3

FABBRICATO INDUSTRIALE: VETUSTÀ'		
Classi	*di anzianità*	*Coefficiente*
Da	0 a 3 anni di anzianità	1,20
Da	3 a l0 anni di anzianità	1,10
Da	11 a 15 anni di anzianità	0,90
Da	16 a 20 anni di anzianità	0,85
Da	21 a 25 anni di anzianità	0,80
Da	25 a 30 anni di anzianità	0,75
Da	30 a 35 anni di anzianità	0,70
Oltre	35 anni di anzianità	0,65

Tabella C4

FABBRICATO INDUSTRIALE: CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	*Coefficiente*
Scadente	0.80
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

Tabella C5

FABBRICATO INDUSTRIALE: ALTEZZA	
Classi di altezza	*Coefficiente*
Locali interrati - seminterrati	0.60
Altezza fino a ml 3,00	0,85
Da ml 3,01 a ml 4,50	0,90
Da ml 4,51 a mt 6,00	1,00
Da mt 6,01 a mt 7,00	1,10
Oltre mt 7,00	1,20

Tabella C6

FABBRICATO INDUSTRIALE: IMPIANTI			
Impianti funzionali	*Scadente*	*Mediocre*	*Normale*
Elettrico – Idrico - Antitrusione	0,90	0,95	1,00

Tabella C7

FABBRICATO INDUSTRIALE: STRUTTURE	
Tipologie di struttura e copertura	*Coeff.*
Metallica e copertura in lamiera, 1 piano	0,85
Metallica e copertura in lamiera, strutture aperte	0,75
Reticolata e copertura in vetro, 1 piano	1,00
Muratura portante e copertura in laterizio, 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera, 1 piano Cls	0,75
precompresso e copertura in lamiera, 1 piano Cls	0,90
precompresso e copertura in c.p., 1 piano	1,00
Cemento armato e solai in laterizio, 1 piano	1,00
Cemento armato e solai in laterizio,2 piani	0,95
Cls precompresso e copertura in cis, 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio, 2 piani	1,00

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti ed il " Valore unitario a metro quadrato " rilevato dalle indagini effettuate si ottiene il " Valore unitario a metro quadrato convenzionale " relativo al fabbricato produttivo, sia di ogni singola parte che dell'intero .

Per determinare il valore dell'edificio destinato alla produzione ancora in esercizio ed oggetto della stima è STATO sufficiente applicare la formula che moltiplica

" il Valore unitario Convenzionale ricavato " per la superficie commerciale determinata e calcolata secondo i criteri specificati .

Pertanto i " Valori Finali convenzionali a metro quadro " dei vari corpi di fabbrica sono stati suddivisi secondo come riportato nel paragrafo successivo.

g) Valutazione col metodo sintetico

In base ai valori sopra esposti avremo:

destinazione	valore unitario	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	Valore Finale Convenzionale / mq.
zona lavoraz.	€ 700,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	**€ 756,00**
zona deposito	€ 700,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	**€ 756,00**
hall	€ 900,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,00	1,00	**€ 891,00**
uffici	€ 900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	**€ 810,00**
loc. servizi	€ 700,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	**€ 693,00**
area esterna	€ 80,00	0,85	1,00	1,00	1,00				**€ 68,00**

Dalla tabella sopra riportata avremo il valore complessivo del fabbricato suddiviso per diverse tipologie :

METODO SINTETICO			
destinazione	superficie	valore unitario	valore finale
zona lavoraz.	4610,00	756,00	€ 3.485.160,00
zona deposito	1335,00	756,00	€ 1.009.260,00
hall	233,00	891,00	€ 207.603,00
uffici	466,00	810,00	€ 377.460,00
loc. servizi	233,00	693,00	€ 161.469,00
area esterna	6450,00	68,00	€ 438.600,00
VALORE COMPLESSIVO			€ 5.679.552,00

Infine dalle analisi sopra riportate si ottiene che il valore venale dell'immobile calcolato che con questo metodo è pari a:

V = € 5.680.000,00 (valore arrotondato).

h) Valutazione col metodo analitico

Per la valutazione analitica si è utilizzata la seguente formula:

$$V = 1/r * [R - (m + a + p + l + i)] - S$$

In particolare i valori da utilizzare sono i seguenti :

r : saggio di capitalizzazione assunto in base al valore di immobili consimili ed ai redditi ricavati dagli immobili medesimi ; Si è considerato r = 4.0 %;

R: redditi lordi annui assunti in base ad indagini di mercato pari a €.26.000,00;

p : il premio di assicurazione contro gli incendi, fulmini e scoppi di gas, che rappresenta la quota da versare annualmente alla società assicuratrice = 2 % ;

m: quota di manutenzione = 3 % ;

a : quota d'ammortamento = 2 % ;

I : aliquota media ai fini IRPEF = 20 % ;

i : aliquota media ai fini dell'imposta sugli immobili (I.C.I.); = 0.5 %

S: spesa urgente per rimettere l'immobile in perfetta efficienza .

Per quanto attiene la spesa "S" occorre dire che la stessa è da considerarsi non necessaria in quanto le condizioni attuali degli immobili sono ottimali.

Il calcolo del valore analitico è riportato nella tabella seguente:

METODO ANALITICO									
U. IMM.	Reddito mensile	REDD. ANNUO	p =2%	m 3%	a 2%	I 20%	i 0,5%	REDDITO NETTO ENNUO	Valore dell'immobile
1	26.000,00	312.000,00	6.240,00	9.360,00	6.240,00	62.400,00	15.600,00	218.400,00	€ 5.460.000,00
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI							EURO		€ 5.460.000,00

N.B. Il reddito mensile considerato è stato calcolato considerando il valore unitario di locazione a mq sopra riportato pari ad €. 4,00/mq moltiplicato per la superficie in piano del complesso industriale pari a circa 6.400mq.

Infine dalle analisi sopra riportate si ottiene che il valore venale dell'immobile calcolato che con questo metodo è pari a:

V = € 5.460.000,00

i) Valore di mercato

Quale valore di mercato dell'immobile in esame, va considerato il valore medio ottenuto dalla somma di quelli calcolati con i due metodi descritti in precedenza; per cui avremo:

VALORE DI MERCATO		
VALORE SINTETICO	VALORE ANALITICO	VALORE DI MERCATO
€ 5.680.000,00	€ 5.460.000,00	€ 5.570.000,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato dell'immobile in esame è pari a:

V = € 5.570.000,00

Dal punto di vista dell'utilizzazione dell'immobile occorre infine specificare che essendo lo stesso attualmente utilizzato dalla ditta Eurofondi s.r.l. che ne cura la manutenzione ordinaria , la situazione di svalutazione per incuria sia dell'immobile che degli impianti generali presenti all'interno è scongiurata.
L'immobile è attualmente in ottime condizioni , tutti gli impianti sono efficienti ed in perfette condizioni e di conseguenza la valutazione è stata riferita a tali condizioni.

VALUTAZIONE DEI MACCHINARI E DEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE

j) Il ciclo produttivo

L'attività produttiva esercitata nell'ambito dello stabilimento industriale di proprietà della ditta EUROBOX s.r.l. è la " **produzione di contenitori metallici per l'industria alimentare e di coperchi per barattoli** "

La gamma di prodotti è rappresentata da scatole in banda stagnata e coperchi di diversi formati, lavorati sia in conto proprio che per conto di terzi e, precisamente: scatole dei seguenti fromati :

- Scatola da grs 100, grs 200, grs 120, grs 250, grs 500;
- Coperchi per scatole grs 100, grs, 200, grs 220, grs 250, grs 500;

Nell'esercizio a regime la ditta potrebbe aggiungere alla gamma di prodotti attualmente lavorati, una diversa ed ulteriore produzione dei seguenti formati:

- scatole grs 1000, grs 2500, gts 3000/3400;
- lattine per olio da litri 1, da litri 5;
- coperchi grs 1000, grs 3000/3400;
- coperchi per lattine per l'olio da litri 1, da litri 5

La materia prima della lavorazione è la banda stagnata verniciata, litografata o bianca stoccata in fogli nell'ambito della struttura.

Il ciclo di produzione delle scatole in banda stagnata è composto da diverse fasi di lavorazione.

1. SELEZIONE E TAGLIO : La banda stagnata, prelevata dalla zona di stoccaggio, viene selezionata e tagliata nelle diverse misure (fascetta);
2. LINEA FORMATRICE CORPI: Dopo le operazioni sopra indicate si passa alla formazione del corpo cilindrico ; la fascetta viene snervata per favorire la formazione del corpo mediante una opportuna calandratura ; la giunzione della scatola viene saldata elettricamente e la saldatura può essere in seguito ricoperta da una "strip" sintetica di protezione;

Il contenitore viene successivamente slabbrato alle estremità per favorire la successiva aggraffatura dei due fondelli (coperchi) ; essi vengono uniti al corpo scatola mediante una serie di pieghe e compressioni che realizzano la sovrapposizione di 5 strati di metallo (del fondello e dell'estremità del barattolo), tra i quali è, a volte, interposto del materiale plastico che assicura l'ermeticità del contenitore.

3. STOCCAGGIO: Il prodotto finito viene selezionato ed immagazzinato per poi essere messa sul mercato.

Il ciclo di produzione dei coperchi è composto anch'esso da diverse fasi che vengono di seguito brevemente specificate :

1. SELEZIONE E TAGLIO : La banda stagnata, prelevata dalla zona di stoccaggio, viene selezionata e tagliata nelle diverse misure ;
2. PRESSATURA : Successivamente al taglio avviene la formazione del coperchio attraverso al fase della pressatura ;
3. CURLINGATURA : il coperchio viene passato nella macchina detta Curlinga e successivamente viene apposto il mastice (MASTICIATURA)
4. ESSICAZIONE – POLIMERIZZAZIONE : Dopo le operazioni sopra indicate si passa alla FASE FINALE DEL ciclo produttivo prima dello stoccaggio .

Nelle foto seguenti sono riportate alcune foto dei macchinari esistenti all'interno del capannone industriale . Alcuni sono in funzione mentre altri attualmente sono in fase di manutenzione .

foto 18 – **macchinari e linee di produzione**

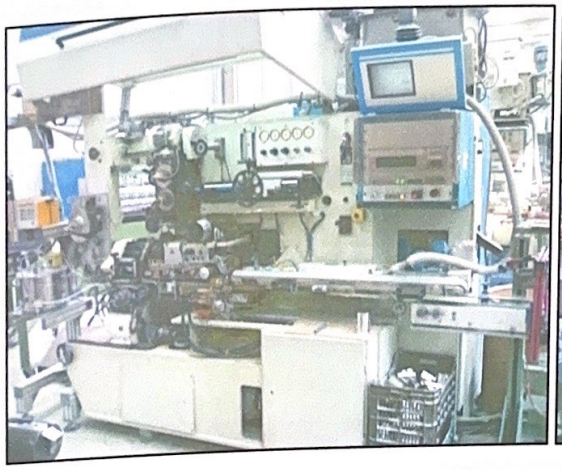


foto 19 – **macchinari e linee di produzione**



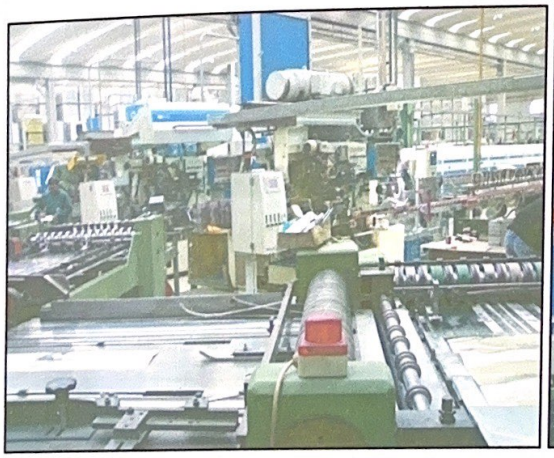


foto 20 – **macchinari e linee di produzione**



foto 21 – **macchinari e linee di produzione**

I) La valutazione dei macchinari di proprietà

In occasione dei sopraluoghi effettuati , sia in compagnia del Cancelliere Sig. Gaspare Fiorentino che dell'avv. Falce , Commissario Giudiziale , il sottoscritto ha rilevato insieme con i propri collaboratori tutti i macchinari e le attrezzature presenti nell'Opificio industriale . In allegato è stato riportato anche il Lay-out dei macchinari. Successivamente il sottoscritto ha effettuato una serie di indagini per valutare il prezzo medio , riferito all'attualità , dei macchinari presenti nell'azienda .
Occorre ribadire che i macchinari presenti e che sono stati inventariati nel corso dei sopralluoghi effettuati sono necessari per l'attività che è svolta dalla stessa azienda e che può essere descritta come :

" Produzione , lavorazione e commercio di scatolame in banda stagnata ".

In particolare il sottoscritto ha svolto alcune indagini riguardanti le macchine di costo maggiore che possono essere così riassunte :

1. Verifica di alcune fatture presenti nei libri contabili della ditta Eurobox;
2. Verifica della stima prodotta dalla stessa ditta Eurobox e giurata dall'ing. Raffaele Palladino;
3. Verifica di alcune offerte inviate presso la ditta Eurobox per macchine presenti nell'azienda ma che non sono presenti all'interno dei libri contabili della ditta Eurobox;
4. Indagini presso altri opifici che utilizzano gli stessi macchinari;
5. Richiesta di informazioni preso altre ditte per la stessa tipologia di impianti.

In particolare il sottoscritto ha rilevato che :

1. Per le due saldatrici della marca SUONDRONIC , presenti sulla Linea n. 1 e sulla Linea N. 2 ,(indicate nel verbale ai nn. 3 e 12) non essendo presenti nei libri aziendali alcuna indicazione circa i prezzi di acquisto è stato chiesto di acquisire un'offerta da parte della ditta fornitrice di macchine simili. Naturalmente le offerte sono relative a macchine di ultima generazione comprensive di moderni sistemi aggiuntivi e completi anche di controlli generali. **Il prezzo offerto per una macchina avente caratteristiche simili a quelle presenti in azienda è pari ad Euro 935.000.** Considerando le offerte che attualmente le ditte fornitrici propongono e gli sconti normalmente proposti. il sottoscritto ritiene congruo il prezzo stimato dall'ing. Palladino e proposto nella perizia di stima . In conclusione per i due macchinari il prezzo congruo valutato è stato riportato nelle tabelle allegate;
2. Anche per quanto attiene alla valutazione della " Linea di stampa Crabtree-Vickers " è stata richiesta un'offerta per una macchina simile . L'offerta ricevuta è relativa ad una macchina per la stampa è pari ad euro 200.000 quindi anche in questo caso il valore stimato dal sottoscritto , considerando gli stessi parametri sopra specificati è stato riportato nelle tabelle allegate;
3. Per la valutazione dei forni si è fatto riferimento alle fatture consegnate al sottoscritto che riportano il costo di un forno Mecatronic pari ad Euro 80.0000 ed anche ad altri due forni il cui costo di acquisto è pari ad Euro 146.000 . Anche in questo caso la valutazione è stata riportata nelle tabelle allegate;
4. Per la valutazione dell'Impianto Movim. Pallets per scatole in B/S è stata rilevata la fattura del 31/10/07 che riporta un costo di acquisto della macchina pari ad Euro 120.000 . Anche in questo caso la valutazione è stata riportata nelle tabelle allegate;

5. Per la valutazione delle presse presenti sono stati presi come riferimento i libri contabili e le fatture allegate da cui è stato rilevato i costi di acquisto delle varie presse suddivise per tipologie variano da Euro 15.000 ad Euro 40.000;
6. Per la valutazione del palettizzatore per lo scatolame è stato considerato sempre il costo in fattura pari ad Euro 41.200 ; il relativo costo stimato è stato riportato nelle tabelle allegate.

In conclusione , utilizzando le notizie raccolte , ed anche in base alle conoscenze ed all'esperienza del sottoscritto i valori dei macchinari presenti in azienda ed oggetto della verifica effettuata anche in compagnia del cancelliere in occasione dei sopralluoghi effettuati sono stati di seguito riportati nelle seguenti tabelle .
Per la caratterizzazione è stata presa come riferimento la stessa suddivisione del verbale redatto dal Cancelliere nel sopralluogo effettuato .
Occorre infine precisare e specificare che **alcune macchine , ancora funzionanti , sono molto vecchie e fuori mercato , per cui la valutazione fatta resta valida se le stesse sono funzionanti** e se è possibile reperire sul mercato pezzi di ricambio da usare per particolari manutenzioni .

Per quanto riguarda infine l'eventuale svalutazione economica dei macchinari esistenti all'interno dell'Opificio industriale , in relazione alla perizia giurata redatta dall'ing. Palladino , il sottoscritto ritiene che se la ditta Eurofondi che attualmente utilizza le macchine per la propria attività provvederà ad una periodica manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i macchinari , l'utilizzazione degli impianti non determinerà una svalutazione economica tale da potere incidere negativamente sul valore dei macchinari indicati, anzi il mancato utilizzo delle macchine ed una cattiva manutenzione sicuramente incideranno in maniera negativa e porteranno una svalutazione economica degli impianti.
In complesso la valutazione dei macchinari è stata di seguito allegata nelle seguente tabella .

Numero	Descrizione macchina/Impianto	Q.tà	Prezzo un.	Importo
1	Mettifoglio	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
2	Cesoia doppia Meritermica Mol 1200	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
3	Saldatrice Soudronic Mod FBB55OOU Matr. 14082/24060	1	€ 300.000.00	€ 300.000.00
4	Forno di polimerizzazione lineare a gas Carnout Metalbox	1	€ 50.000.00	€ 50.000.00
5	Bordatrice a rullini a 12 Teste F.M.I. Mod.A376 Matr. 8C 69 (50	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
6	Nervatrice a 8 teste Zago	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
7	Aggraffatrice a 12 teste Tessitore	1	€ 15.000.00	€ 15.000.00
8	Sistema trasporto e accumuli) CO.MI.	5	€ 4.000.00	€ 20.000.00
9	Impianto a polvere G.S.T. Mod. V.I.P.E. Matr.557-03	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
10	Mettifoglio	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
11	Cesoia doppia F.M.I. A141	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00
12	Saldatrice Soudronic Mod. FBB5501R Matr. 13854/23590	1	€ 250.000.00	€ 250.000.00
13	Forno di polimerizzazione lineare a gas Frei Mod. AGPCA-G-2X10 Matr.91040	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
14	Aggraffatrice a 12 teste Tessitore	2	€ 10.000.00	€ 20.000.00
15	Palettizzatore	1	€ 25.000.00	€ 25.000.00
16	Sistema trasporto e accumulo	4	€ 4.000.00	€ 16.000.00
17	Sistema trasporto e accumulo	4	€ 4.000.00	€ 16.000.00

18	Sistema trasporto e accumulo	4	€ 4.000.00	€ 16.000.00
19	Mettifoglio RI COME	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
20	Cesoia doppia Meritermica KJOO	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
21	Forno di polimerizzazione lineare a gas Mecatronic P100/12/AGY:J03/94	1	€ 50.000.00	€ 50.000.00
22	Palettizzatore	1	€ 25.000.00	€ 25.000.00
23	Sistema trasporto e accumulo	3	€ 4.000.00	€ 12.000.00
24	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
25	Raccoglitore coperchi	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
26	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
27	Raccoglitore coperchi	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
28	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
29	Raccoglitore coperchi	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
30	Nastrino di trasporto , seconda linea	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
31	Raccoglitore coperchi	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
32	Pressa doppia	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
33	Curling doppio	1	€ 7.000.00	€ 7.000.00
34	Nastrino mettimastice	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
35	Mettimastice singola IMC	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
36	Forno singolo IMC	1	€ 13.000.00	€ 13.000.00
37	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00

38	Pressa doppia Blemawe	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
39	Curling doppio Blemawe	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
40	Nastrino mettimastice	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
41	Mettimastice doppia Wemex	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
42	Forno doppio La Magnetica	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
43	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
44	Raccoglitore coperchi	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
45	Pressa doppia Blemawe	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
46	Curling doppio Blemawe	1	€ 15.000.00	€ 15.000.00
47	Nastrino metti mastice	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
48	Mettimastice doppia Wemax	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00
49	Forno doppio La Magnetica	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
50	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
51	Raccoglitore coperchi	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
52	Pressa doppia Blemawe	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
53	Curling doppio Blemawe	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
54	Nastrino metti mastice	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
55	Mettimastice doppia Wemax	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
56	Forno doppio La Magnetica	1	€ 15.000.00	€ 15.000.00
57	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00

58	Raccoglitore coperchi	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
59	Pressa doppia Blemawe	1	€ 70.000.00	€ 70.000.00
60	Curling doppio Blemawe	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
61	Nastrino mettimastice	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
62	Mettimastice doppia Wemax	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00
63	Nastrino di trasporto	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
64	Cesoia a tagli sfalsi d=155 Cevolani Mod. CG422 Matr. 422114	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
65	Cesoia a tagli sfalsi d=52.4 Blemawe Matr. 56616	1	€ 50.000.00	€ 50.000.00
66	Cesoia a tagli sfalsi d=72.8 F.M.I. Mod. 1211	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
67	Cesoia a tagli sfalsi d=83 F.M.I. Mod. 1211	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
68	Cesoia a tagli sfalsi d=52.4 F.M.I. Mod. 1211	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
69	Mettifoglio Ratcliff	1	€ 4.000.00	€ 4.000.00
70	Mettifoglio RI.CO.ME.	1	€ 7.500.00	€ 7.500.00
71	Manigliatrice Kling hammer Mod. I LHL Matr. 124 033	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
72	Pressa foratrice cop. rettangolari	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
73	Linea di stampa Crabtree-Vickers	1	€ 150.000.00	€ 120.000.00
74	Pressa doppia d=52.4 F.M.I.	1	€ 40.000.00	€ 40.000.00
75	Aggraffatrice 12 teste Tessitore	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
76	Rastrematrice 12 teste	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00
77	Bordatrice Cevolani ,,	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00

78	Aggraffatrice 6 teste F.M.I.	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
79	Bordatrice a tamponi 12 teste F. MI.	1	€ 15.000.00	€ 15.000.00
80	Cordonatrice Zago	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
81	Aggraffatrice Tessitore	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
82	Formatrice automatica per 25 litri elettrosaldato	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
83	KIT ALLUNGAM. PER SALDATRICE CBW2150	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
84	PALETTIZZATORE LINEARE PER LATTE 1 LT.	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
85	GRUPPO POMP. RI 50	1	€ 2.900.00	€ 2.900.00
86	BANCO DA LAVORO	1	€ 500.00	€ 500.00
87	BANCO DA LAVORO	3	€ 400.00	€ 1.200.00
88	CASSETTIERA METALLICA 5 CASSETTI	1	€ 280.00	€ 280.00
89	BANCHI D'APPOGGIO PER CESOIA	4	€ 150.00	€ 600.00
90	BANCHI D'APPOGGIO PER. CESOIA	2	€ 350.00	€ 700.00
91	COMPUTER ACER VERITON COMPLETO	1	€ 850.00	€ 850.00
92	CASSETTIERA A 18 CASSETTI	1	€ 880.00	€ 880.00
93	COMPUTER COX2200 COMPLETO	1	€ 500.00	€ 500.00
94	OROLOGIO DI CONTROLLO ELETTRONICO	1	€ 200.00	€ 200.00
95	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE	1	€ 900.00	€ 900.00
96	COMPUTER ACER 7200D COMPLETO	1	€ 500.00	€ 500.00
97	COMPUTER ACER TM636LC COMPLETO	1	€ 800.00	€ 800.00

98	IMP. MOVEVI. PALLETS PER SCAT. INB/S	1	€ 100.000.00	€ 80.000.00
99	FORNO IMPIANTO EH POLIMERIZ. MECATRONIC Tipo P 100/12 Ag. U - Matricota n° 248/95	1	€ 60.000.00	€ 40.000.00
100	Sistema verniciatura con f isiola-testina di spruzzo mod. G A9A - Matr. AA55UO1O18 -AA95D01400	1	€ 4.900.00	€ 4.900.00
101	Trasportatore ed elevatori - Matr. P1002/97	1	€ 30.000.00	€ 30.000.00
102	Trasportatore a fune ed elevatori magnetici Matricola E.ts 021/98	1	€ 15.000.00	€ 15.000.00
103	Elevatori magnetici a collo d'cica completi	1	€ 2.700.00	€ 2.700.00
104	Tappeto collegam. Saldatrice-Formatrice-Forno Matr. 222001 - 152001	1	€ 11.700.00	€ 11.700.00
105	Bilancia AR 1000 marca Bulgari	1	€ 1.200.00	€ 1.200.00
106	PINZA PER SALDARE E A FREDDO	1	€ 100.00	€ 100.00
107	PALETTIZZATORE MOD. PLV 016/88	1	€ 2.500.00	€ 2.500.00
108	TRASPORTATORE A FUNE MOD. TRF017/98	1	€ 3.400.00	€ 3.400.00
109	RICAMBI PER SALDATRICE	1	€ 100.00	€ 100.00
110	RICAMBI PER SALDATRICE	1	€ 50.00	€ 50.00
111	ACCESSORI PER BORDATRICE	1	€ 25.00	€ 25.00
112	CESOIA DOPPIA	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
113	METTIFOGLIO	1	€ 7.500.00	€ 7.500.00
114	AGGRAFFATRICI- A 2 TORRI -16 PISTONI	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
115	AGGRAFFATRICI: A 2 TORRI - 12 PISTONI	1	€ 900.00	€ 900.00
116	RILEVATORE DOPPIO FOGLIO SENSIBILITÀ[1]	1	€ 100.00	€ 100.00
117	SENSORE PER RILEVATORE A 65/2	1	€ 90.00	€ 90.00

118	FRIGORIFERO INDUSTRIALE	1	€ 500.00	€ 500.00
119	AGGRAFFATRICE	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
120	AGGRAFFATRICE A 12 TESTE	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
121	RULLO DI SALDATURA 3I5CON U 52	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
122	Soffiante a canali laterali	1	€ 90.00	€ 90.00
123	POMPA VICKERS PVQ 1(1 A 2R	1	€ 100.00	€ 100.00
124	SCAMBIATORE B10-14	1	€ 70.00	€ 70.00
125	RULLO DI SALDATURA DISCON	1	€ 500.00	€ 500.00
126	SEGA A NASTRO SMARK 260	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
127	RULUERA CARICO mt. 15	1	€ 100.00	€ 100.00
128	TRAPANO BIMARK AKT. 25 TM	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
129	CAMMA PER RASTREMATMCE DIAM 306*342	1	€ 800.00	€ 800.00
130	CAMMA PER RASTREMATI LICE DIAM. 306* 177	1	€ 500.00	€ 500.00
131	TAMBURO INFER IO RE ILASTREMATRICE	1	€ 900.00	€ 900.00
132	RASTREMATRICH VERT. MOD. R528 MATR. 002	1	€ 50.000.00	€ 50.000.00
133	FORNO DI POLIMERIZZAZIONE SOUDRONIC	2	€ 60.000.00	€ 120.000.00
134	PORTASTAMPO A 4 COL. A GABBIA A SPERA	1	€ 1.100.00	€ 1.100.00
135	PRESSA TIPO CLIOMO	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00
136	PRESSA DOPPIA TECNOMECCANICA	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
137	PRESSA DOPPIA GK. 500	1	€ 20.000.00	€ 20.000.00

138	PRESSA DOPPIA TIPO FMI	1	€ 14.000.00	€ 14.000.00
139	PEDANE IN LEGNO DI ABETE	1940	€ 7.00	€ 13.580.00
140	CESOIA ROTATIVA SEMI AUT. 14 COLT.	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
141	CESOIA ROTATIVA SEMI AUT.. 10 COLT.	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
142	CESOIA ROTATIVA SEMI AUT. 4 COLT.	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
143	CESOIA ROTATIVA SEMI AUT. 10 COLT.	1	€ 1.500.00	€ 1.500.00
144	RADDRIZZATORE; PERR SCATOLE MT. 5	1	€ 500.00	€ 500.00
145	TAPPETINO MAGNETICO MT. 3	1	€ 500.00	€ 500.00
146	FLANGIATRICE DOPPIA KLINGHAMMER	1	€ 4.000.00	€ 4.000.00
147	AGGRAFFATRICI- LUCIANA MINA PER LT, 5	2	€ 3.000.00	€ 6.000.00
148	NASTRO TRASPORTATORI" PER AGGRAFF.	1	€ 200.00	€ 200.00
149	TAPPETINO MAGMATICO MT. 1,7	1	€ 400.00	€ 400.00
150	ESPANSORE AUTOMATICO PER SCAT. RETT.	1	€ 4.000.00	€ 4.000.00
151	AGGRAFFATRICI PER LATTINE LT. 25 LAMICO	1	€ 2.500.00	€ 2.500.00
152	AGGRAFFATRICI PER LATITNE LT. 25 RAPID	1	€ 2.500.00	€ 2.500.00
153	ELEVATORE A CINGHIA GIREVOLE	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
154	NERVOBORDATRICE PER 25 LT.	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
155	PRESSA S1NG.+SAMPO+C:UEILING+METTIM.	2	€ 3.000.00	€ 6.000.00
156	COMPRESSORE CECCATO CON ESSICCATORE	1	€ 4.000.00	€ 4.000.00
157	GIRELLO MOTORIZZATO	1	€ 300.00	€ 300.00

158	NASTRI TRASPORTATORI	7	€ 200.00	€ 1.400.00
159	SALDATRICE PER LATTEA FIDWELIG	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
160	CALANDRA OMCM	1	€ 750.00	€ 750.00
161	SALDATRICE CIM EXPORT CON QUADRO EL	1	€ 3.500.00	€ 3.500.00
162	FRIGORIFERO DI RAFFREDDAMENTO	1	€ 1.000.00	€ 1.000.00
163	MACCHINA FARDELLATEUCE AUTOMATICA	1	€ 7.500.00	€ 7.500.00
164	GRUPPO SERIE PER RASTREMARE DIAM. 72,8	1	€ 10.000.00	€ 10.000.00
165	TAGLIETTO DOPPIO X STRISCIA SINGOLA	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
166	FRESATRICE MISAL 230	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
167	BORNIO PARALLELO GRAZIOLI	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
168	TORNIO PARALLELO MISAL	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
169	TORNIO PARALLELO SABFE	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
170	TRAPANO A COLONNA F AK4LJP TC0.0DA	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
171	SALDATRICE WELDTROMC 250 M	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
172	COMPRESSORE CECCATO 1*L 50-10	1	€ 5.000.00	€ 5.000.00
173	COMPRESSORE TAMROCK 30	1	€ 3.500.00	€ 3.500.00
174	REFRIGERATORE FRIGOMECC ANIC A MK40	1	€ 4.000.00	€ 4.000.00
175	REFRIGERATORE FRIGOMECC ANIC A MK27	1	€ 3.000.00	€ 3.000.00
176	REFRIGERATORE FRIGOMECC ANIC A MK18	1	€ 2.000.00	€ 2.000.00
	TOTALE MACCHINARI		Euro	**2.676.865.00**

I) Macchinari in leasing

La ditta Eurobox possiede altri macchinari che vengono utilizzati all'interno del ciclo produttivo.

Tuttavia , questi macchinari che sono stati comunque inventariati , sono in leasing e quindi non sono stati oggetto della valutazione da parte del sottoscritto.

Comunque un elenco dei beni utilizzati , ma in leasing è il seguente :

Dettaglio Beni in Leasing

Descrizione bene	Concedente
Sistema di protezione del cordone dei barattoli	MPS Leasing & Factoring
Sistema di protezione del cordone - braccio di saldatura	Locat Leasing
Saldatrice di corpi scatola Mod. CBW 2150	Locat Leasing
Provatrice automatica per imballaggi metallici	Ncos Finance
Bordatrice a rullini spin-flanger verticale Ri.Mec	Neos Finance
Macchina combinata a tre stazioni, bordatrice, nervatrice e aggraffatrice	Banca Ftalease
Provatrice automatica per imballaggi metallici tipo PG 32	Banca Italcase

CONCLUSIONI

In conclusione , in risposta al mandato conferito ed in seguito alle considerazioni sopra riportate il sottoscritto espone che la valutazione del complesso industriale oggetto di causa della ditta "Eurobox s.r.l." in relazione al Concordato Preventivo n.1/08 C.P. è pari a:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA	
Valore immobile	€ 5.570.000,00
Valore macchinari	€ 2.676.865,00
VALORE TOTALE	€ 8.246.865,00

Con la presente relazione, si ritiene di aver assolto il mandato conferito con obiettività, e si rimane disponibili della S.V. per ogni chiarimento. Per quanto non espressamente detto si rimanda ai seguenti allegati che sono parte integrante della presente perizia:

1. ***Verbali di sopralluogo;***
2. ***Atti di proprietà e documenti di causa;***
3. ***Grafici;***
4. ***Foto;***
5. ***Sondaggi immobiliari;***
6. ***Elenco macchinari.***

[redacted]

Data: 23 marzo 2009

Il C.T.U.

Ing. Attilio Elettore

[redacted]