



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ORLANDOTTI
DIGIUNI - PIGOLI - ORLANDOTTI

Via Dante, 121 – 26100 Cremona
Tel 037230439 – email info@orlandotti.it

Committente:

Studio Finpro
Via Aquileia, 17
33100 Udine (TS)

Utente finale:

Terre Primitive S.r.L.
Via Amedeo Tonani, 6
26030 Malagnino (CR)

Oggetto:

STIMA DI IMPIANTI E MACCHINARI INDUSTRIALI IN AMBITO DI PRODUZIONE ALIMENTARE SITO NELLO STABILIMENTO TERRE PRIMITIVE S.R.L. SEDE DI MALAGNINO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CON PROCEDURA AL TRIBUNALE DI TRIESTE.

RELAZIONE TECNICA DI VAUTAZIONE

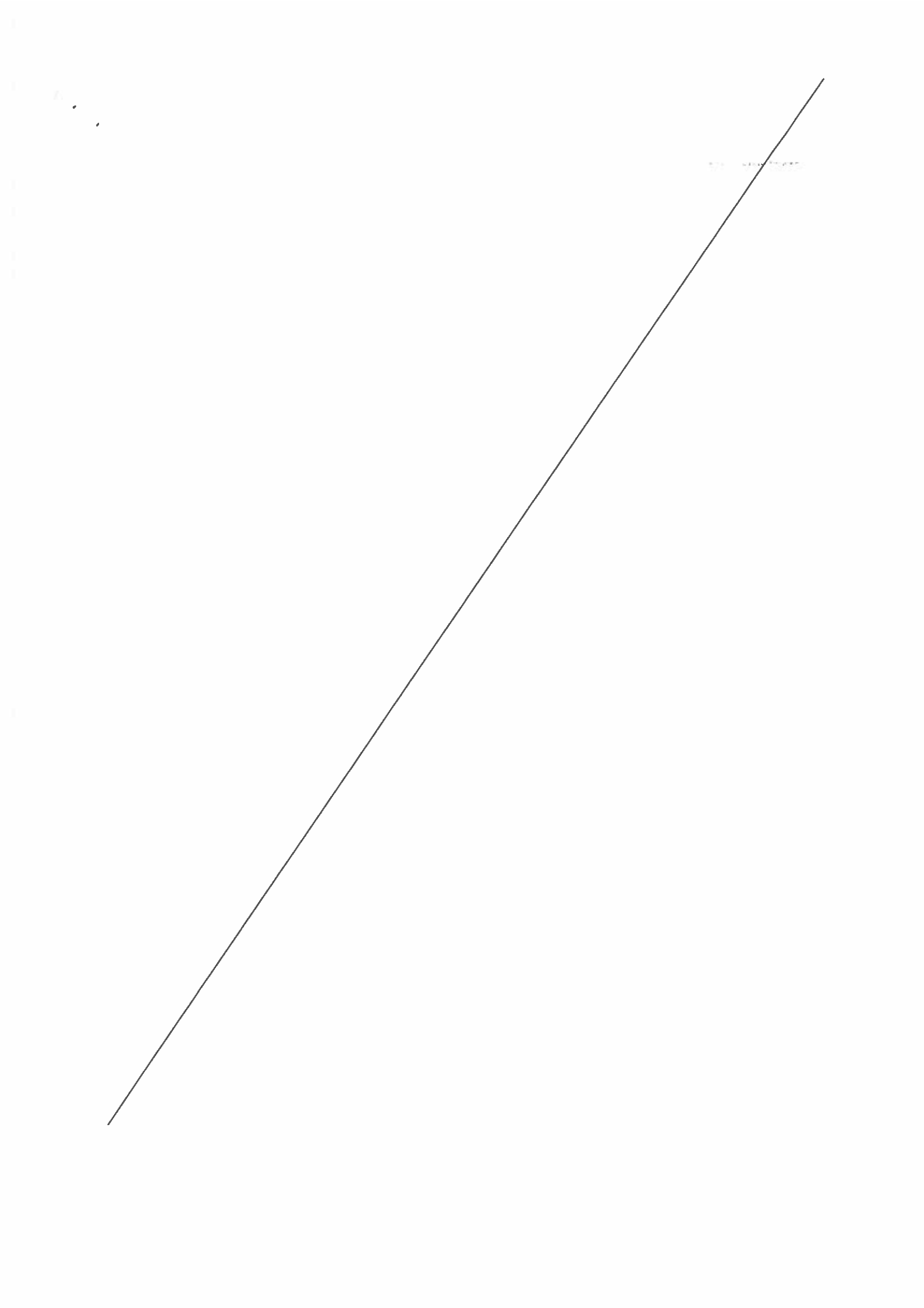
Tecnico:

Digiuni Per. Ind. Giovanni iscritto con il n.520 all'Ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Cremona.



Cremona, 23 aprile 2026

Rif. int. RC25120G - RT01 – Rev.3



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. TECNICO INCARICATO	6
2.1 DATI ANAGRAFICI	6
2.2 REQUISITI PROFESSIONALI	6
2.2.1 TITOLI DI STUDIO	6
2.2.2 ABILITAZIONI PROFESSIONALI.....	6
2.2.3 ORDINE PROFESSIONALE	6
2.3 ESTREMI DELL'INCARICO	6
3. COMMITTENTE.....	7
3.1 DATI ANAGRAFICI	7
4. AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	8
4.1 DATI ANAGRAFICI	8
5. STIMA MACCHINE ED IMPIANTI	9
5.1 CRITERI DI VALUTAZIONE	9
5.2 ELENCO BENI	11
5.3 STIMA	11

PAGINA

NON

UTILIZZATA

1. PREMESSA

La società committente, Finpro, nella persona del Dr. Enrico Guglielmucci, curatore della Terre Primitive S.r.l. avente sede legale in via Stazione Prosecco, 29/A Sgonico (TS) richiede allo studio scrivente una stima del valore di macchinari ed impianti industriali di proprietà, in funzione della successiva liquidazione giudiziale con procedura al Tribunale di Trieste.

Il committente è un'azienda che si occupa di effettuare lavorazioni di produzione artigianale e/o industriale di prodotti a base di cacao e cioccolato, inclusi cioccolatini, tavolette, praline e derivati, nonché nella produzione di caramelle, confetti e altri prodotti dolciari. Comprende le fasi di lavorazione delle materie prime, trasformazione, raffinazione, modellatura, confezionamento ed eventuale personalizzazione dei prodotti, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti. Può includere la vendita all'ingrosso e/o al dettaglio dei prodotti realizzati, utilizzando macchine ed accessori.

La sede dell'azienda dove vengono effettuate le lavorazioni descritte e dove sono posti i beni materiali oggetto della valutazione si trova nel comune di Malagnino (CR) in Via Amedeo Tonani al civico n. 6.

Lo scrivente Digiuni Per. Ind. Giovanni, facente parte dello Studio Tecnico Associato Orlandotti di Cremona, nominato dal committente perito estimatore del valore dei beni oggetto di valutazione successivamente descritti, ha effettuato, unitamente agli incaricati del committente, sopralluoghi all'interno della sede di Malagnino allo scopo di visionare i beni nel loro stato attuale ed acquisire documentazione anche fotografica, l'ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 02/12/2025.

2. TECNICO INCARICATO

2.1 DATI ANAGRAFICI

Per. Ind. Giovanni Digiuni, nato a Cremona il 30 giugno 1964, C.Fisc. DGNGNN64H30D150R, titolare dello Studio Tecnico Associato Orlandotti avente sede legale in Via Dante, 121 – 26100 Cremona – C.Fisc. e P.IVA. 01230800193 Tel. 037230439 Fax. 0372565912 email.: info@orlandotti.it pec.:studioassociatoorlandotti@legalmail.it.

2.2 REQUISITI PROFESSIONALI

2.2.1 TITOLI DI STUDIO

- Diploma di Perito Industriale Capotecnico specializzazione meccanica conseguito nel 1983;
- Diploma di Perito industriale Capotecnico specializzazione elettrotecnica conseguito nel 2009;

2.2.2 ABILITAZIONI PROFESSIONALI

Per quanto riguarda l'attività in esame il tecnico è abilitato per:

- l'esercizio della libera professione di Perito Industriale specializzazione meccanica a seguito di esame di stato sostenuto nel 1998;
- l'esercizio della libera professione di Perito Industriale specializzazione elettrotecnica ed automazione a seguito di esame di stato sostenuto nel 2011;

2.2.3 ORDINE PROFESSIONALE

Il tecnico è iscritto all'Ordine dei Periti industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Cremona con il n.520 dal 19/01/1999 ed al momento della redazione del presente documento è in regola con gli obblighi relativi alla contribuzione previdenziale, alle coperture assicurative ed alla formazione continua professionale previsti dalla vigente normativa.

2.3 ESTREMI DELL'INCARICO

Lo Studio Tecnico Associato Orlandotti ha ricevuto formale incarico da parte della committenza in data 05/12/2025 a seguito della proposta n.P25103 formulata in data 01/12/2025.

3. COMMITTENTE

3.1 DATI ANAGRAFICI

Studio Finpro

Via Aquileia, 17

33100 Udine (TS)

C. Fisc. e P.IVA 01768480301

Email: enrico.guglielmucci@finpronet.com

pec: finprosrludine@legalmail.it

Tel. +39 0432 584911 - Fax +39 0432 501485

4. AZIENDA OGGETTO DI VALUTAZIONE

4.1 DATI ANAGRAFICI

Ragione sociale:	Terre Primitive S.r.l.
Sede legale:	Loc. Stazione Prosecco, 29/A 34010 Sgonico (TS)
Sede operativa:	Via Amedeo Tonani, 6 26030 Malagnino (CR)

5. STIMA MACCHINE ED IMPIANTI

5.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda l'aspetto economico, trattandosi per la maggior parte dei casi di beni costruiti per lo svolgimento di specifiche lavorazioni, non è possibile avvalersi solo di listini prezzi o quotazioni standard.

Molti dei beni sono stati acquisiti con modalità differenti dall'acquisto diretto dal costruttore, ad esempio acquistando beni usati, risulta pertanto inefficace il riferimento al valore eventualmente inserito nel libro dei cespiti all'atto dell'acquisizione.

Per la definizione dei valori da assumere come base per i calcoli per la determinazione dei valori attuali dei beni, è necessario fare riferimento ai valori di mercato correnti di macchine assimilabili e provvedere, come di seguito specificato, ad un adeguamento degli stessi; l'acquisizione dei valori di riferimento viene effettuata mediante sondaggi nel mercato, richieste di quotazioni attuali di beni simili od assimilabili ed, ove disponibili, delle offerte. In mancanza di altri riferimenti si effettua una stima in base alle esperienze professionali del perito.

Al fine di determinare il valore delle macchine e degli impianti del complesso industriale, si è optato per stabilire una modalità di stima e calcolo che consideri molteplici caratteristiche del bene in esame come, ad esempio, il livello tecnologico, il grado di usura e di manutenzione e la commerciabilità del bene.

E' stata anche considerata l'influenza della fase fondamentale della vita utile in cui il bene si trova, utilizzando come traccia la letteratura reperibile in materia ed in particolare un algoritmo specifico così costituito:

$$V_f = V_r * (1 - C_v)^n$$

dove

V_f = Valore al momento della stima

V_r = Valore di riferimento

n = Anni di utilizzo della macchina

C_v = Coefficiente di vetustà

Il coefficiente di vetustà può essere definito nell'ambito delle valutazioni del perito, in questo caso, per far riferimento a valori numerici, esso risulterà essere il prodotto di tre coefficienti relativi allo stato generale di utilizzo, manutenzione e sicurezza, al contenuto tecnologico del bene ed alla possibilità di vendita del bene in relazione al rapporto fra la tipologia dello stesso ed il mercato inerente, considerando anche l'utilità e la produttività all'interno dell'azienda committente.

In pratica questi coefficienti, che per comodità verranno indicati con valori che vanno da 0 a 10, vengono definiti nel modo descritto di seguito utilizzando i valori contenuti nelle tabelle sottostanti.

La tabella 1 è riferita a macchinari industriali mentre la tabella 2 fa riferimento a oggetti non inquadrabili come macchinari od aventi un contenuto tecnologico ridotto o standardizzato.

Per quanto riguarda l'età dei beni, in mancanza di altri riferimenti si acquisisce come momento di entrata in possesso il 01/01/2019.

Tabella 1

Valore	C_m <i>coefficiente di manutenzione</i>	C_t <i>coefficiente tecnologico</i>	C_c <i>coefficiente commerciale</i>
0	Non utilizzabile	Non classificabile	Da demolire
1	Non in utilizzo	Macchina a tecnologia meccanica di base	Non vendibile, nessun mercato
2	Utilizzato ma non efficiente	Macchina a tecnologia meccanica di livello complesso	Permutabile in caso di acquisto di macchinari nuovi
3	Livello di efficienza e funzionalità minimi	Apparecchiatura a comando elettromeccanico	Permutabile in caso di acquisto di macchinari nuovi
4	Necessario intervento di manutenzione straordinaria	Apparecchiatura a comando e controllo elettromeccanici	Possibilità di vendita verso settori specifici di mercato
5	Necessario intervento di manutenzione straordinaria	Apparecchiatura a comando e controllo elettromeccanici complessi	Possibilità di richiesta da settori specifici di mercato
6	Necessitano interventi di manutenzione ordinaria	Apparecchiatura a comando elettromeccanico e controllo elettronico	Probabilità di vendita verso settori specifici di mercato
7	Soggetto a regolari cicli di manutenzione	Apparecchiatura comandata da PLC o sistemi elettronici	Probabilità di richieste da settori specifici di mercato
8	In piena efficienza	Apparecchiatura comandata da PLC o sistemi elettronici con comandi avanzati (HMI)	Richieste costanti da settori specifici di mercato
9	Di recente installazione	Apparecchiatura classificata Industria 4.0	Richieste costanti dal mercato
10	In fase di collaudo	Robot collaborativo	Immediatamente vendibile

Tabella 2

Valore	C_m <i>coefficiente di manutenzione</i>	C_t <i>coefficiente di realizzazione</i>	C_c <i>coefficiente commerciale</i>
0	Non utilizzabile	Non classificabile	Da demolire
1	Non in utilizzo	Oggetto semplice di utilizzo comune	Non vendibile, nessun mercato
2	Utilizzato ma non efficiente		Permutabile in caso di acquisto di macchinari nuovi
3	Livello di efficienza e funzionalità minimi	Oggetto semplice per utilizzo specifico	Permutabile in caso di acquisto di macchinari nuovi
4	Necessario intervento di manutenzione straordinaria		Possibilità di vendita verso settori specifici di mercato
5	Necessario intervento di manutenzione straordinaria	Apparecchio con basso contenuto tecnologico	Possibilità di richiesta da settori specifici di mercato
6	Necessitano interventi di manutenzione ordinaria	Apparecchio con basso contenuto tecnologico non standard	Probabilità di vendita verso settori specifici di mercato
7	Soggetto a regolari cicli di manutenzione	Apparecchio di medio contenuto tecnologico per utilizzo comune	Probabilità di richieste da settori specifici di mercato
8	In piena efficienza	Apparecchio di medio contenuto tecnologico per utilizzo specifico	Richieste costanti da settori specifici di mercato
9	Di recente installazione	Apparecchiature con controllo elettronico	Richieste costanti dal mercato
10	In fase di collaudo	Apparecchiature programmabili	Immediatamente vendibile

La formula per il calcolo del fattore C_v sarà quindi

$$C_v = [(10 - C_m) + (10 - C_t) + (10 - C_c)] / 30.$$

5.2 ELENCO BENI

Per la definizione dell'elenco dei beni stimati si fa riferimento all'inventario di cui all'allegato RC25120G – RI01 – Rev.3.

5.3 STIMA

Per la specifica del calcolo delle stime si consulti la tabella di cui all'allegato RC25120G – TC01 – Rev.3

Con riferimento a detto allegato si specifica che, per quanto riguarda la voce di cui al punto 19, si stima che il valore relativo al gruppo di componenti del bene costituito dal "Robot Kuka", dal quadro elettrico di controllo e dallo speciale sistema di protezioni, sia valutabile come l'80% del valore complessivo del bene.

Cremona, 23 aprile 2026

