

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00012345 00007894 WDFPH001
00014364 11/02/2014 16:37:59
4578-00088 7ACC23A0DE7C28590
IDENTIFICATIVO 01110788451516

RELAZIONE TECNICA – ESTIMATIVA



Su incarico del sig. [redacted] ivi
residente Amministratore unico della [redacted] P.IVA [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] proprietaria di un impianto industriale per la
lavorazione del ferro d'armatura attrezzature ed automezzi, nel comune di Figline
Vigliaturo all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale (ASI) Piana di Sibari Valle Crati (
agglomerato industriale di Piano Lago CS) ed un immobile sito nel comune di Mangone
destinato a magazzino deposito, il sottoscritto ing. Antonio Francesco Pulice nato a
Nocera Terinese (CZ) il 10/02/1959 ivi residente in via Pianeruzzo 14/B, iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n° 1315, con studio
professionale in via Monacello 16 Marina di Nocera Terinese, al fine di redigere una
perizia tecnico estimativa degli immobili delle attrezzature e dei mezzi, in data
07.05.2014, ha effettuato un sopralluogo all'interno delle unità immobiliari di proprietà
della [redacted]

Ubicazione degli immobili, dati catastali, provenienza o titolo di proprietà:

- 1) Capannone industriale con annesso fabbricato servizi ed uffici, piano terra e primo, sito nel Comune di Figline Vigliaturo Area Industriale Piano Lago riportati sul foglio di mappa n° 5 particella 645 categoria D/7 rendita catastale 8.779,77 € .
- 2) Magazzino deposito, al piano terra, sito nel Comune di Mangone alla via Stazione riportato sul foglio di mappa n° 9 particella 967 sub 20 categoria C/2 classe 2 mq 42 rendita catastale € 46,64

Il capannone industriale è stato edificato su un terreno esteso nell'intero 11346 mq, pervenuto alla società [redacted] con atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzillotti, notaio in Cosenza del 21.07.1994, rep. 34269 racc. 8168. L'immobile risulta catastalmente intestato alla Società [redacted] con sede in [redacted] P.IVA (cod. fiscale) [redacted]

Magazzino deposito a piano terra sito nel comune di Mangone è pervenuto alla [redacted] con contratto di dazione in pagamento ex art. 1197 c.c. del 16.03.2009.

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Urbanistica

1) Il capannone industriale, con annesso fabbricato servizi ed uffici, è stato edificato con Concessione Edilizia prot. 541, pratica edilizia n° 4, del 12.03.1994 e successiva Concessione Edilizia in variante, pratica edilizia n° 21 anno 1995, prot. 2176 del 19.10.1995 rilasciate dal Sindaco del Comune di Figline Vigliaturo.

In data 07.10.1998 il collaudatore ha rilasciato certificato di collaudo statico delle strutture con attestato di deposito prot. 19790 del 01.12.1998.

L'immobile risulta regolarmente denunciato presso l'agenzia del Territorio di Cosenza con tipo mappale 16625 del 17.09.1999 e denuncia di costituzione prot. B04375/99 del 05.08.1999.

2) Il magazzino deposito è porzione al piano terra di un fabbricato edificato con regolare concessione edilizia n° 18 prot. 3919 rilasciata dal Comune di Mangone in data 20.09.2002.



Descrizione Sintetica degli immobili mezzi ed attrezzature oggetto di stima:

La [redacted] è proprietaria oltre che degli immobili, sopra descritti, delle attrezzature presenti all'interno del capannone industriale necessarie per le lavorazioni quali il taglio, la piegatura e la sagomatura dell'acciaio tondo e dei mezzi per il trasporto del prodotto confezionato. Al fine di avere una migliore esposizione della stima dei beni, saranno definiti quattro lotti, uno per ciascun immobile, uno per le attrezzature ed uno per i mezzi.

Lotto A

Capannone industriale, con annesso fabbricato servizi ed uffici, piano terra e primo, sito nel Comune di Figline Vigliaturo Area Industriale Piano Lago riportato sul foglio di mappa n° 5 particella 645. Si tratta di un capannone con struttura in C.A.V., con pianta ad L costituita da due corpi di fabbrica di dimensioni 41,30 m x 30,50 m e 40,50x 32,50 oltre al fabbricato, con struttura in cemento armato, destinato a magazzini ed uffici, a due piani fuori terra, con dimensioni in pianta di mq 10,50 m x 15,50 m. Gli immobili sono stati realizzati all'interno di un lotto di terreno di mq 11.346. L'area è recintata con muro in cemento e soprastante rete ed è dotata di impianto di allarme perimetrale con barriera a microonde.

Il piazzale circostante gli immobili è completamente asfaltato ed utilizzato per parcheggio mezzi e lo stoccaggio del ferro lavorato. Esiste una pesa a ponte di dimensioni in pianta 14x2,50 m con portata massima di 500 quintali

La superficie, totale, in pianta del capannone utilizzato per la lavorazione del ferro da costruzione è di mq 2576 . La superficie totale del fabbricato, destinato ad uffici, è di mq 325 distribuita sui due piani. Il piano primo, destinato a uffici, è raggiungibile attraverso una scala esterna in cemento armato

L'accesso al capannone avviene attraverso 7 porte con serrande a rullo in lamierino zincato di dimensioni 4,15x4,2 metri. Gli infissi delle finestre e delle porte di servizio sono realizzati con profilati in ferro. Il pavimento è di tipo industriale. L'impianto elettrico è del tipo esterno, realizzato in tubi pvc rigido conformi alla normativa vigente, alimentato da una cabina con trasformatore , potenza installata 100 Kw, con quadro elettrico generale all'interno della struttura del capannone.

Gli infissi del piano uffici sono realizzati in alluminio preverniciato color legno, i pavimenti sono in ceramica monocottura con finiture di tipo civile. Nel suo complesso l'immobile si presenta in buono stato e conservazione, non necessita di opere di manutenzione ed è di immediata utilizzazione

L'intero complesso industriale è alimentato con una sottocabina Enel sistemata all'interno dell'area recintata.

Lotto B

Magazzino deposito al piano terra, di un fabbricato a più piani con struttura in calcestruzzo armato, ricadente nel comune di Mangone sul foglio di mappa n° 9 particella 967 sub 20. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante porta in lamierino zincato a rullo. Gli infissi sono in alluminio preverniciato. Pavimentazione in ceramica monocottura finiture di tipo civile. L'immobile si presenta in buono stato e conservazione, non necessita di opere di manutenzione. La superficie totale del magazzino è pari a 42 mq.

Lotto C

All'interno del capannone in C.A.V. si svolge l'attività di lavorazione, taglio e sagomatura, del ferro tondo per armature. Le attrezzature utilizzate per le attività lavorative sono elencate di seguito:

DESCRIZIONE BENE	COSTRUTTORE
N. 3 Grù elettriche mov.interna	
Prolunga mt 4	COSTRUIT SRL -
rotaia 50x50 ml 40	OSCAM SPA (TO)
Banco b ml 10 Matr. 3578/95	OSCAM SPA (TO)
Pista trasferimento ml 22 Matr. 3579/95	OSCAM SPA (TO)
Banco arf/2 ml 3	OSCAM SPA (TO)
Piegarete mod. p12/84 ml 6 Matr. 1570/95	OSCAM SPA (TO)
Tagliarete Mod. TB 12 Matr. 2017/95	OSCAM SPA (TO)
Struttura stoccaggio	OSCAM SPA (TO)
Banco Bas Futura ml 12 Matr. 3314/95 n.2 piegaferro mobili Matr.1181/95 e 1156/95	OSCAM SPA (TO)
Banco Bas futura Mt 12 Matr.3315/95 n. 2 piegaferro mobili Matr.1157/95 e 1183/95	OSCAM SPA (TO)
Piegaferro Tipo L Matr. 888/95	OSCAM SPA (TO)
Cerchiatrice Mod.962R Matr. 671/95	OSCAM SPA (TO)
Cesoia Tipo 17000 Matr. 112/95	OSCAM SPA (TO)
N. 1 macchina aut. Elettr. Mod. Multimatic SA8	OSCAM SPA (TO)
N. 1 Staffatrice automatica elettr. Mod System S	
N. 2 Saldatrici Weltronic	MEP SPA (UD)
n. 1 Pesa a ponte Mitteler Toledo ml 14	
n. i cesoia Karg RG	Mitteler Toledo
Carpenteria metallica ass. gabbie	
Elettrocompressore Lt 200 HP4 B3800B	
Saldatrice Blu - Pak 45 Matr. 201877	
Elettrocompressore Lt 500	
Gabbiatrice GTM 200/1100/14E completa di Robot Mod. Saf 2000 per saldatura, Aspò svolgitoro	SCNHELL & GRIGOR
Grù elettrica bitrave	
Elettrocompressore Lt 270 ABAC HP 5,5	COSTRUIT SRL -
Impianto di taglio SHEAR LINE 500 composto da:	
Consolle di comando CON-S	SCHNELL & GRIGOR
Ferriera di alimentazione Mod FA/6/12	SCHNELL & GRIGOR
Vie di alimentazione Mod. VA/12/450	SCHNELL & GRIGOR
Cesoia idraulica CGS 500 Ton.	SCHNELL & GRIGOR
Vie di misura e trasferimento Mod.VMT/12	SCHNELL & GRIGOR
12 Rack di stoccaggio Mod. RK/3/G	SCHNELL & GRIGOR
Stoccaggio diu ottimizzazione a rulli mod. Transfer T/1/13	SCHNELL & GRIGOR
Carro polmone Mod. CP/2/G	SCHNELL & GRIGOR
N. 2 deviatori Pneumatico	SCHNELL & GRIGOR
Saldatrice a filo continuo Matr. NBC0000181 costituita da:	SCHNELL & GRIGOR
Generatore HARC-WELD NBC-500 400V.	
Trascinatore 4 rulli	
Carrello porta bombole e cavo massa 4 mt.	
autogrù Bencini Mod SP65C Matr.65204	BENCINI Srl
Gabbiatrice GTM 200/1500/12/E completa di Robot di saldatura mod. SAF 200 GTM 500	SCNHELL & GRIGOR IMP.



Le attrezzature riportate in tabella costituiscono il ciclo di lavorazione dell'impianto, destinate al taglio a misura dei ferri, piste di trasferimento tra i vari banchi di lavoro, piegaferri ecc.

Lotto D

██████████ è proprietaria di alcuni mezzi meccanici utilizzati sia in stabilimento per poter movimentare i materiali lavorati che per il trasporto in cantiere del prodotto finito.

- 1) Trattore stradale IVECO MP440 Targa ██████████ in stato d'uso avanzato utilizzato per lo spostamento dei ferri lavorati all'interno del capannone e del piazzale .
- 2) Muletto FARESIN FM 3000 17E Targa ██████████ utilizzato per lo spostamento dei ferri lavorati all'interno del capannone e del piazzale in buono stato immatricolato nell'anno 2004 .
- 3) Autocarro Volvo FM400 6x2 Euro 4 T. ██████████ con autogrù semiarticolato utilizzato per il trasporto e la consegna della armature metalliche, dotato di autogrù che lo rende autonomo in tutte le operazioni all'interno del cantiere . Lo stato d'uso è buono immatricolato nell'anno 2008 .
- 4) Ford Focus 1600 TD CI Targa ██████████ Si tratta di un'automobile, in buono stato immatricolata nell'anno 2008.
- 5) Ford Focus 1600 TD Targa ██████████ Si tratta di un'automobile, in buono stato immatricolata nell'anno 2010.
- 6) Semirimorchio Miele mod. MB 36°3 DDS/12.5 Targato ██████████ In discreto stato, l'anno di immatricolazione è il 1986.
- 7) Rimorchio usato Acerbi 135 PSA targa ██████████ in buono stato di manutenzione immatricolato nell'anno 1995

Considerazioni sul mercato immobiliare :

Le unità immobiliari oggetto della perizia di stima, costituenti il lotto A ed il lotto B si trovano in due diversi comuni. Il capannone è all'interno dell'area industriale di Piano Lago nel comune di Figline Vigliaturo, il magazzino nel comune di Mangone, a poco più di un chilometro dal capannone. Entrambi i beni ricadono , di fatto, in un'area molto ampia che si sviluppa proprio intorno all'area industriale sul confine di diversi comuni che gravitano intorno allo svincolo, Rogliano Piano Lago, dell'autostrada SA-RC. Tutte le unità immobiliari esaminate godono di una buona rendita di posizione sufficiente

fungibilità e rivendibilità. Si tratta di un'area molto attiva con presenza di numero attività di piccola e media impresa e commercio. Si tratta di una zona di recente sviluppo, molto attiva fino a pochi anni fa, che attualmente risente della forte crisi economica che ha investito l'Italia, negli ultimi anni. Malgrado ciò sono diverse le attività economiche presenti in zona che resta comunque abbastanza dinamica dal punto di vista economico.

Gli immobili, ed i beni oggetto di stima, suddivisi in lotti ed identificati con le lettere A,B,C,D saranno trattati singolarmente, in modo da pervenire ad un valore di stima, distinto per ciascuno di essi. Il valore degli immobili, tiene conto delle finiture, dell'anno di edificazione, dello stato di conservazione, della posizione e della destinazione d'uso.

Il valore di stima delle attrezzature e dei mezzi, definito sulla base di un'indagine di mercato per attrezzature ed automezzi, nuovi, simili a quelli oggetto della perizia tiene conto dello stato di vetustà ed utilizzo degli stessi.

Lotto A

Capannone industriale con annesso fabbricato servizi ed uffici, piano terra e primo, sito nel Comune di Figline Vigliaturo Area Industriale Piano Lago riportati sul foglio di mappa n° 5 particella 645.

La superficie totale del capannone, utilizzato per la lavorazione del ferro da costruzione, è di mq 2576. La superficie totale del fabbricato, uffici a due livelli, è pari a mq 375,00. La superficie totale dell'impianto industriale, capannone ed uffici, è pari a mq 2950,00. La superficie asfaltata e recintata con muretto in cls rete, sistema antintrusione con cancelli carrabili scorrevoli del piazzale circostante gli immobili è mq 8.607,0.

Il valore di mercato dell'intero complesso è stato stimato in € 1.757.850 di cui € 1.327.500 per la struttura del capannone ed uffici ed € 430.350 per il piazzale circostante. **Il valore complessivo del lotto A € 1.757.850 (unmilionesettecentocinquantesetteemilaottocentocinquanta euro)**

Lotto B

Magazzino deposito posto al piano terra di un fabbricato a più piani, con struttura in calcestruzzo armato, ricadente nel comune di Mangone sul foglio di mappa n° 9 particella 967 sub 20. La superficie commerciale del magazzino è pari a mq 42, il valore di mercato è pari a € 29,400 **Il valore complessivo del lotto B € 29.400,00 (ventinovemilaquattrocento euro)**

Lotto C

Il lotto C, costituito dalle attrezzature relative al ciclo di lavorazione che si svolge all'interno dello stabilimento, si presentano in buono stato di conservazione e perfettamente funzionanti. Di seguito viene riportato l'elenco dei beni con il valore stimato per ognuno di essi ed il valore totale del lotto C

DESCRIZIONE BENE	VALORE STIMATO €
N. 3 Grù elettriche mov.interna	36.000,00
Prolunga mt 4	600,00
rotaia 50x50 ml 40	350,00
Banco b ml 10 Matr. 3578/95	1900,00
Pista trasferimento ml 22 Matr. 3579/95	5800,00
Banco arf/2 ml 3	300,00
Piegarete mod. p12/84 ml 6 Matr. 1570/95	6000,00
Tagliarete Mod. TB 12 Matr. 2017/95	7000,00
Struttura stoccaggio	2000,00
Banco Bas Futura ml 12 Matr. 3314/95 n.2 piegaferro mobili Matr.1181/95 e 1156/95	13.000,00
Banco Bas futura Mt 12 Matr.3315/95 n. 2 piegaferro mobili Matr.1157/95 e 1183/95	13.000,00
Piegaferro Tipo L Matr. 888/95	3.000,00
Cerchiatrice Mod.962R Matr. 671/95	2.000,00
Cesoia Tipo 17000 Matr. 112/95	1.800,00
N. 1 macchina aut. Elettr. Mod. Multimatic SA8	42.000,00
N. 1 Staffatrice automatica elettr. Mod System S	30.000,00
N. 2 Saldatrici Weltronic	1.000,00
n. 1 Pesa a ponte Mitteler Toledo ml 14	16.000,00
n. i cesoia Karg RG	200,00
Carpenteria metallica ass. gabbie	1.500,00
Elettrocompressore Lt 200 HP4 B3800B	350,00
Saldatrice Blu - Pak 45 Matr. 201877	400,00
Elettrocompressore Lt 500	500,00
Gabbiatriche GTM 200/1100/14E completa di Robot Mod. Saf 2000 per saldatura, Aspo svolgitore	25.000,00
Grù elettrica bitrave	16.000,00
Elettrocompressore Lt 270 ABAC HP 5,5	250,00
Impianto di taglio SHEAR LINE 500 composto da:	75.000,00
Consolle di comando CON-S	
Ferriera di alimentazione Mod FA/6/12	
Vie di alimentazione Mod. VA/12/450	
Cesoia idraulica CGS 500 Ton.	
Vie di misura e trasferimento Mod.VMT/12	
12 Rack di stoccaggio Mod. RK/3/G	
Stoccaggio di ottimizzazione a rulli mod. Transfer T/1/13	
Carro polmone Mod. CP/2/G	

N. 2 deviatori Pneumatico	
Saldatrice a filo continuo Matr. NBC0000181 costituita da:	350,00
Generatore HARC-WELD NBC-500 400V.	
Trascinatore 4 rulli	
Carrello porta bombole e cavo massa 4 mt.	
autogrù Bencini Mod SP65C Matr.65204	5.000,00
Gabbiatrica GTM 200/1500/12/E completa di Robot di saldatura mod. SAF 200 GTM 500	35.000,00

Il valore complessivo del lotto C € 336.300,00 (euro trecentotrentaseimilatrecento)

Lotto D

Trattore stradale IVECO MP440 Targa [REDACTED]	Valore commerciale € 15.000,00
Muletto FARESIN FM 3000 17E Targa [REDACTED]	Valore commerciale € 18.000,00
Autocarro Volvo FM400 6x2 Euro 4 T. [REDACTED]	Valore commerciale € 70.000,00
Autovettura Ford Focus 1600 TD CI Targa [REDACTED]	Valore commerciale € 2.000,00
Autovettura Ford Focus 1600 TD Targa [REDACTED]	Valore commerciale € 3.000,00
Semirimorchio MB 36°3 DDS/12.5 Targato [REDACTED]	Valore commerciale € 2.000,00
Rimorchio usato Acerbi 135 PSA targa [REDACTED]	Valore commerciale € 5.000,00

Il valore complessivo del lotto D € 115.000,00 (euro centoquindicimila)

Conclusioni

La perizia stima il valore dei beni immobili delle attrezzature ed automezzi della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Sono stati definiti quattro diversi lotti due, (lotto A e lotto B) per gli immobili ovvero capannone in CAV con annessa palazzina uffici siti nell'Area Industriale di Piano Lago comune di Figline Vigliaturo ed un magazzino deposito sito nel comune di Mangone. Sono stati definiti altri due lotti (lotto C e lotto D) relativi alle attrezzature presenti nel capannone ed al parco automezzi di proprietà della Italfer. Per i lotti C e D è stato indicato sia il valore dei singoli beni, che il valore complessivo dell'intero lotto (attrezzature o parco macchine). Il valore complessivo dei beni valutati in perizia è pari ad € **2.238.550,00** (euro duemilioniduecentotrentottomilacinquecentocinquanta)

Data 20.05.2014

Ing. Antonio Francesco Pulice

[Handwritten signature]

