

---

**TRIBUNALE DI MESSINA**  
2° SEZIONE CIVILE

**Concordato Preventivo**  
**Stabilimento Industriale** [REDACTED]

N. Gen. Rep. **6/14**

**Giudice Delegato Dr. Ugo Scavuzzo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Elena De Capua*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 1394*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1902*  
*C.F. DCPLNE75A54F158J*

*con studio in Messina (Messina) via Tommaso Cannizzaro n.151*  
*telefono: 0902938623*  
*cellulare: 3398495911*  
*email: elenadec@hotmail.com*



**INDICE:**

<b>PREMESSA</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>LOTTO N.1</b>	<b>PAG. 4</b>
<b>LOTTO N.2</b>	<b>PAG. 61</b>
<b>LOTTO N.3</b>	<b>PAG. 77</b>
<b>LOTTO N.4</b>	<b>PAG.92</b>
<b>LOTTO N.5</b>	<b>PAG. 114</b>
<b>LOTTO N.6</b>	<b>PAG. 120</b>
<b>TABELLA RIEPILOGATIVA</b>	<b>PAG.125</b>



## Premessa

Con provvedimento depositato in cancelleria in data 11/11/2014, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta arch. Elena De Capua, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Messina al n.1394, perito estimatore dei beni della [REDACTED] [REDACTED] procedura n.6/2014 RCP. La stima effettuata è comprensiva dei beni immobili e dei beni mobili di proprietà della suddetta società.

Si è accertato il valore di mercato di tutti i beni della società, indicando il criterio e la metodologia seguita per la determinazione della stima dei beni e si è proceduto alla suddivisione in lotti. Si è provveduto a reperire le notizie utili per la corretta redazione della perizia stimativa, svolgendo opportune indagini di mercato e conoscitive per ogni macchinario.

## Suddivisione in lotti

**Lotto n.1:** comprende tutti i beni immobili di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

**Lotto n.2:** comprende i beni strumentali del ramo d'azienda rimasto unicamente in funzione, e vincolato dal contratto d'affitto stipulato in data 01/08/2014 con [REDACTED]

**Lotto n.3:** comprende i beni strumentali tutti ormai dismessi dello stabilimento industriale che risulta ormai dismesso

**Lotto n.4:** comprende tutti i mobili e gli arredi dei plessi degli uffici e dei laboratori

**Lotto n.5:** comprende tutta l'attrezzatura informatica degli uffici

**Lotto n.6:** comprende tre autovetture appartenenti alla società

Sulla scorta degli elementi tecnici acquisiti si relaziona quanto segue.



**Beni in Rosarno (Reggio Calabria) Via Nazionale lato Nord n.18  
Lotto n.1**

**1. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Tutti i beni oggetto della perizia si trovano ricadenti nel Comune di Rosarno, grande centro della Piana di Gioia Tauro, in provincia di Reggio Calabria. Sono ubicati in una zona di espansione mista a traffico scorrevole e cioè con ingresso principale dalla Via Nazionale, tranne alcuni che si trovano in Via dell'Armi e cioè in una zona meno trafficata. La zona della Piana è nota per la coltivazione degli agrumi, in particolare delle arance e dei mandarini. Il centro di maggior rilievo nelle vicinanze è Gioia Tauro con il suo grande porto.

I beni immobili oggetto della valutazione, compresi tutti nel lotto n.1, fanno capo al complesso industriale [REDACTED], presente nel territorio calabrese sin dagli anni '50 e formano sostanzialmente due diverse aree. In una, con accesso principale dalla Via Nazionale n.18 tramite cancello metallico automatico, insiste un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in cui si trovano gli uffici amministrativi della società. Nella stessa area si trova anche lo stabilimento industriale vero e proprio che si occupava della trasformazione agrumaria, oggi interamente dismesso, formato da capannoni industriali, celle frigorifere, magazzini, oltre ad un fabbricato che ospitava i laboratori. Nell'altra area, il cui accesso è dalla Via dell'Armi, insiste l'unico stabilimento rimasto oggi in funzione, quello per la produzione di cubetti di scorza d'arancia, oggi nella disponibilità della [REDACTED] in forza del contratto d'affitto del ramo d'azienda stipulato in data 01/08/2014 con la [REDACTED]. Lo stabilimento è costituito da un capannone con all'interno le macchine cubettatrici e da una vasta area in cui sono ubicati diversi serbatoi per lo stoccaggio dei cubetti e per la preparazione della soluzione salina con metabisolfito. Nell'area c'è anche un impianto di depurazione per il trattamento dei reflui di lavorazione.



## 2. STATO DI POSSESSO:

I beni sono occupati dalla [REDACTED], in qualità di proprietaria dei beni dal 03/11/1989 ad oggi in forza di costituzione di società con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 02/12/1989 al n.13864 di Registro Particolare e al n.16639 di Registro Generale. Si segnala che la particella individuata al NCEU del Comune di Rosarno n.1588 del fg.10, che assieme alla particella n.1459 del fg.10 costituisce l'area relativa allo stabilimento oggi in funzione, risulta dalle visure catastali essere di proprietà del [REDACTED], mentre la società è titolare del diritto di proprietà superficiaria, in forza di un titolo non reso pubblico. Si segnala inoltre, che la particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Rosarno al n.894 del fg.10 è ricadente in una zona bianca non normata, facente parte della fascia di rispetto del fiume Mesima.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di palazzina per uffici sita in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

**Identificata al Catasto fabbricati:**

partita [REDACTED] intestata a [REDACTED],

foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-1P-2P,

- rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un laboratorio industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18

**Identificata al catasto fabbricati:**

partita [REDACTED] intestata a [REDACTED],

foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-1P-2P,

- rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.



C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

La particella 54 oltre a comprendere anche la ex particella 166 contenente la palazzina per uffici, che è stata annessa a quest'ultima, contiene tutta una serie di plessi.

**Identificata al catasto fabbricati:** partita [REDACTED]

Intestata a [REDACTED] foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-P1-P2, - rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.

D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

**Identificata al catasto fabbricati:** partita [REDACTED]

Intestata a [REDACTED] foglio 10 particella 785, qualità/classe: Ente Urbano - Superficie: ha are ca: 16,90 - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.

E. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

**Identificata al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED] [REDACTED], foglio 10 particella 291 subalterno 16, categoria C/2, classe 2, consistenza di 393 mq, posto al piano T, - rendita: 507,42 Euro.

F. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18

**Identificata al catasto terreni:** intestata a [REDACTED],

Fg.10 particella 1176, qualità agrumeto, classe 1, superficie catastale 70 are, - reddito agrario: Euro 94,00, - reddito domenicale: Euro 338,02.



**G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

**Identificata al catasto terreni:** intestata a [REDACTED]

Fg.10 particella 1145 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2 are,  
- reddito agrario: Euro 2,66, - reddito domenicale: Euro 9,25.

**H.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18

**Identificata al catasto terreni:**

partita 4987, intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], fg.10 particella 513, qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 5 are e 40 centiare, - reddito agrario: Euro 6,41, - reddito domenicale: Euro 22,31.

**I.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

**Identificata al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED]

foglio 10 particella 1144, categoria D/8, posto al piano T,  
- rendita: Euro 6.125,18, - registrata all'UTE con la scheda ME0054626.

**L.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Dell'Armi.

**Identificata in catasto:**

- fabbricati: intestata a [REDACTED]

Foglio 10 particella 1459 categoria D/7, posto al piano T, -  
rendita: Euro 6.734,00, - registrata all'UTE con la scheda ME0050849

- fabbricati: foglio 10 particella 1588 categoria D/7, posto al piano T.



**M.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Rosarno (Reggio Calabria), in località Scafa.

**Identificata in catasto:**

- terreni: intestato a [REDACTED],  
Foglio 10, particella 894, categoria agrumeto, consistenza are 05.80, rendita dominicale euro 23,96 e rendita agricola euro 6,89

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia a favore di **CREDITO EMILIANO S.P.A.**, contro [REDACTED] **relativamente: all'unità negoziale n.1 per la quota di 1/1, all'unità negoziale n.2 per la quota di 1/3, all'unità negoziale n.3 per la quota di 1/24; [REDACTED] relativamente: all'unità negoziale n.4 per la quota di 1/1, all'unità negoziale n.5 per la quota di 1/1**, a firma dell'Avv. Gabriele Romeo in data 27/11/2013 ai nn. di Repertorio 4317/2013, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 16/12/2013 al n. 24332 di Registro Generale e al n.1649 di Registro Particolare. Importo capitale: Euro 612.000,00.

Gli immobili nn.2-3-4-5-6 dell'unità negoziale n.1 non fanno parte della perizia. Le unità negoziali n.2 e n.3 non rientrano nella perizia.

Riferito limitatamente a:

- Unità negoziale n.1: immobile n.1 del Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 -part.1588 - D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali) -Via dell'Armi -Piano T.

- Unità negoziale n.4: immobile n.2 del Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 – part.1588 – D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali) – Via dell'Armi

- Unità negoziale n.5: immobile n.1 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 -part.54 - D7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali) -Via Nazionale -Piano T-1-2.

Immobile n.2 del Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10- part. 1144 - D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) -Via dell'Armi-Piano T.

Immobile n.3 del Comune di Rosarno al Catasto Fabbricati: fg.10-part.1459 - D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali) -Via dell'Armi-Piano T. Immobile n.4 del Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 pert.291 sub.16 – C2 - consistenza 393 mq, (Magazzini e locali di deposito) Via Nazionale Nord. Immobile n.5 del Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10-part.513-T-Terreno- Consistenza 5 are e 80 centiare - C.da San Leonardo. Immobile n.6 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg 10 part.894-



consistenza 5 are e 80 centiare, in Contrada Scafa. Immobile n.7 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.1145- T-Terreno - consistenza 2 are e 24 centiare - C.da Scafa; Immobile n.8 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.1176 - T-Terreno - Consistenza 70 are, C.Da Giardini.

Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ruolo Esattoriale a favore di [REDACTED] [REDACTED], a firma di Pubblico Ufficiale Serit Sicilia S.P.A. in data 22/05/2012 ai nn. di Repertorio 907/2012, iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30/05/2012 al n. [REDACTED] di Registro Generale e al n. [REDACTED] di Registro Particolare. Importo capitale: Euro 106.336,20.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n.1: immobile n.1 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 part.291 sub.16 (C2 – Magazzini e locali di deposito); immobile n.2 nel comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 part.1459 -D7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali); immobile n.3 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.1176 -T-terreno; immobile n.4 nel Comune di Rosarno al Catasto Terreni: fg.10 part. 984; immobile n.5 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part. 513 -T-Terreno; immobile n.6 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 part.1144 -D8(Fabbricati costruiti per esigenze commerciali); immobile n.7 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.1145 -T-terreno.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di [REDACTED] [REDACTED] a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 07/03/2002 iscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/03/2002 al n.3574 di Registro Generale e al n.299 di Registro Particolare. Importo capitale: Euro 1.446.079,32.

Gli immobili nn.5 e 6 dell'unità negoziale n.1 non rientrano nella perizia.

Riferito limitatamente a: Unità negoziale n.1: immobile n.1 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 part.54 -D7 (Fabbricati costruiti per esigenze industriali) -Via Nazionale -PT-1-2; immobile n.2 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.1176 - T-Terreno - Consistenza 70 are; immobile n.3 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Fabbricati: fg.10 part.1144 - D8 (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali) -Via dell'Armi -PT; immobile n.4 nel Comune di Rosarno (RC) al Catasto Terreni: fg.10 part.513 -T-Terreno -Consistenza 5 are e 40 centiare.

#### **4.3. Difformità catastale:**

La particella indicata nell'estratto di mappa con il n.785, nella planimetria catastale acquisita presso l'Ufficio del Catasto di Messina, è erroneamente indicata come facente parte della particella n.54, cioè risulta ad essa inglobata.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia** per lavori di costruzione di un fabbricato in c.a. a 2 piani f.t. in variante a quello autorizzato con concessione prot. n. 974 del 16/10/1979 pratica n.30/78 e distinto con la lettera F. Presentata in data 06/10/1982 - n. prot. 15965, rilasciata in data 04/11/1982 - n. prot. 16936.

**Denuncia Inizio Attività** (Testo Unico) per lavori di manutenzione straordinaria e riorganizzazione degli spazi interni di un locale già adibito a laboratorio, sito al 1° piano di un fabbricato nello stabilimento industriale [REDACTED] con sede in Rosarno via Nazionale presentata in data 04/02/2000 - n. prot. 2639.

**Permesso di costruire in sanatoria** per lavori di sanatoria di un capannone con struttura metallica con annesso locale servizi, officina, vasche di raccolte agrumi e stoccaggio scarti, vasche di depurazione acque, pesa meccanica, box pesa e alcune piattaforme per appoggi silos, collocati all'interno di uno stabilimento agrumario sito in via Dell'Armi, riportato al fg.10 part.lle 7-24-892-895-900-1929-1331 del NCEU del Comune di Rosarno presentata in data 04/04/2008 - n. prot. 6622 rilasciata in data 02/04/2013 - n. prot. 7270.

**Denuncia Inizio Attività** (Testo Unico) per lavori di costruzione di due basamenti in c.a., per la sistemazione di un silos e di una torre di raffreddamento acque, all'interno dello stabilimento industriale agrumario [REDACTED], sito in via Nazionale Nord, presentata in data 13/09/2005.



### Descrizione uffici di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato per uffici sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

Si tratta di una palazzina a due piani fuori terra adibita ad uffici dello stabilimento industriale [REDACTED]

Al piano terra, oltre al box pesa ubicato all'esterno, si trovano l'ingresso principale della palazzina più quattro uffici, una saletta riunioni e un servizio igienico. Al primo piano, che risulta diviso in due ali, si trovano da una lato cinque vani adibiti ad uffici e dall'altro quattro vani adibiti ad uffici più un servizio igienico. Salendo sul lastrico solare, una parte di esso è occupata da una mansarda, adibita a civile abitazione del custode e risulta composta da due camere più cucina ed un servizio igienico. L'unità immobiliare è composta da PT-1P-lastrico solare, è identificata con il numero di interno 18, ha un'altezza interna di circa 2.80 m. e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **500 mq.**

Le condizioni delle strutture della palazzina in c.a. appaiono buone senza che si riscontrino situazioni di degrado.

**Identificata al catasto fabbricati:** partita [REDACTED] intestata a [REDACTED], foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-P1-P2, - rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850

La particella 54 risulta intestata ad [REDACTED]. dal 03/11/1989, mediante atto pubblico stipulato a Messina presso il Notaio Guido Monforte, Voltura n.716.1/1990 in atti dal 20/10/1992 Repertorio n.64544, registrazione n.4795 del 22/11/1989.

Dalla variazione d'ufficio del 04/06/2005 n.4454 .1/2005 (protocollo n.RC0093600) istanza Prot. N.93502 del 03/06/2205, la particella 54 comprende la particella 166 con la quale era identificata prima la palazzina per uffici, e che in ragione di tale variazione è stata soppressa.



**Destinazione urbanistica:** Nel Piano Regolatore Generale vigente l'immobile è identificato con la zona "D3" Impianti produttivi agricoli e commerciali.

Norme tecniche ed indici: si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1 >\_ mq/10 mc

Hmax: 10.00 m. fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc:>\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Piano Terra	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
Piano Primo	Sup. reale lorda	240,00	1,00	240,00
Mansarda	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>500,00</b>		<b>500,00</b>



### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: travertino, ubicazione: interna, servoscala: presente, condizioni: ottime.

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: travertino; granito grigio; parquet, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

#### Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: parabola, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Diffusione:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



### Descrizione laboratorio industriale di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un laboratorio industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18

Laboratori posti al primo piano di un fabbricato in muratura dello stabilimento industriale della ditta [REDACTED] che ospitano sei vani adibiti ad uffici e servizi di pertinenza del grande vano laboratorio oltre a due w.c. Vi è inoltre una piccola scala che conduce al vano sottotetto.

#### **Tali laboratori ed uffici risultano in disuso.**

L'edificio è stato costruito nel 1983 e ristrutturato nel 2000. L'unità immobiliare è ubicata al 1P, ha un'altezza interna di circa 2,90 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **300 mq.**

**Identificata al catasto fabbricati:** partita [REDACTED] intestata a [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-1P-2P, - rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.

La particella 54 risulta intestata ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dal 03/11/1989, mediante atto pubblico stipulato a Messina presso il Notaio Guido Monforte, Voltura n.716.1/1990 in atti dal 20/10/1992 Repertorio n.64544, registrazione n.4795 del 22/11/1989.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "D3" Impianti produttivi agricoli e commerciali. Norme tecniche ed indici: Si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1>\_ mq/10 mc



Hmax: 10.00 m. fatta eccezione per manufatti particolari quali sili, torri  
produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc: >\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Intero Piano Laboratorio	Sup. reale lorda	280,00	1,00	280,00
Vano sottotetto	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>300,00</b>		<b>300,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.

*Balconi:* materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: fibrocemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: parquet, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: laboratorio, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

*Scale:* posizione: interna, rivestimento: al rustico, condizioni: da normalizzare.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.



**Impianti:**

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: termosifoni in alluminio elettrocolorato, condizioni: buone, conformità: con certificato di collaudo.

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: canali coibentati, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



### Descrizione capannone industriale di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

La particella 54, oltre a comprendere anche la palazzina degli uffici amministrativi e del fabbricato ospitante i laboratori, contiene tutta una serie di plessi, tra cui:

1) un capannone metallico con struttura in cemento armato precompresso ad una elevazione fuori terra, identificato come **reparto A: -estrazione -depolpatura - concentrazione**

2) un capannone metallico ad una elevazione fuori terra contenente un distillatore

3) un capannone metallico ad una elevazione fuori terra che serviva come deposito dei prodotti finiti, identificato come **reparto C: confezionamento - prodotti finiti-cella 1**

4) un fabbricato in muratura ad una elevazione fuori terra contenente la cabina elettrica

5) un fabbricato in muratura ad una elevazione fuori terra contenente i servizi igienici

6) un fabbricato in cemento armato a due elevazioni fuori terra che ospitava le celle frigorifere

7) un fabbricato in muratura ad una elevazione fuori terra che conteneva i motori delle celle

8) un capannone metallico ad una elevazione fuori terra che serviva da deposito

9) un fabbricato in muratura contenente un piccolo deposito

10) un capannone metallico di forma triangolare che conclude il lotto che è stato realizzato in seguito e che serviva anch'esso da deposito.

**L'intero plesso industriale risulta dismesso.**

Piano T-1P, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **2140 mq.**

Gli edifici sono stati costruiti nel 1983.

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa m. 6,30-5,20-4,50.



**Identificata al catasto fabbricati:** partita 1000883 intestata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], foglio 10 particella 54 categoria D/7, posto al piano PT-P1-P2, - rendita: Euro 18.655,82, - registrata all'UTE con la scheda ME0050850.

La particella 54 risulta intestata ad [REDACTED]. dal 03/11/1989, mediante atto pubblico stipulato a Messina presso il Notaio Guido Monforte, Voltura n.716.1/1990 in atti dal 20/10/1992 Repertorio n.64544, registrazione n.4795 del 22/11/1989.

**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: gli immobili sono identificati nella zona "D3" impianti produttivi agricoli e commerciali

Norme tecniche ed indici: Si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1>\_ mq/10 mc

Hmax: 10.00 m. fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc: >\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.



<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Capannone metallico a P.T.	Sup. reale lorda	770,00	1,00	770,00
Capannone metallico a P.T. (Distillatore)	Sup. reale lorda	56,00	1,00	56,00
Capannone metallico a P.T. Locale caldaia	Sup. reale lorda	86,00	1,00	86,00
Fabbricato in muratura a P.T. Deposito	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
Capannone metallico a P.T. Deposito prodotti finiti	Sup. reale lorda	230,00	1,00	230,00
Fabbricato in muratura a P.T. Cabina elettrica	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
Fabbricato in muratura a P.T. Servizi igienici	Sup. reale lorda	46,00	1,00	46,00
Fabbricato in cemento armato a 2 P. Celle frigorifere	Sup. reale lorda	330,00	1,00	330,00
Fabbricato in muratura a P.T. Locali motori celle	Sup. reale lorda	26,00	1,00	26,00
Capannone metallico a P.T. Deposito	Sup. reale lorda	400,00	1,00	400,00
Capannone metallico a P.T. Deposito	Sup. reale lorda	120,00	1,00	120,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>2.140,00</b>		<b>2.140,00</b>



**Descrizione di capannone industriale di cui al punto D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via Nazionale lato Nord n.18.

La particella 785, contiene tutta una serie di altri plessi, tra cui:

1) un capannone metallico con struttura in cemento armato precompresso ad una elevazione fuori terra, che aveva le funzioni del locale caldaia, identificato come **reparto B: concentrazione - depolpatura**

2) un capannone metallico ad una elevazione fuori terra che serviva da deposito che risulta aperto su due lati

3) un fabbricato in muratura ad una elevazione fuori terra contenente la cabina elettrica

4) un fabbricato in muratura ad una elevazione fuori terra che conteneva i locali officina

5) un capannone metallico ad una elevazione fuori terra per deposito impianti e macchinari.

**L'intero plesso industriale risulta dismesso.**

Le unità immobiliari hanno un'altezza interna di circa m. 5,00-4,00-2,60.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **846 mq.**

**Identificata al catasto fabbricati:** partita 1

Intestata a [REDACTED], foglio 10 particella 785, qualità/classe: Ente Urbano - Superficie: ha are ca: 16,90 - registrato all'UTE con la scheda ME0050850.

il 07/09/1988 frazionamento n.4485 in atti dal 07/09/1988 da cui deriva:

Agrumeto 1 di 16,90 intestato a [REDACTED] dal 15/07/1980 mediante atto pubblico del 15/07/1980 Voltura .542180 in atti dal 07/09/1988 Repertorio n.883 Rogante: Acone, sede: Giffone, registrazione: UR sede: Palmi, Volume: 98 n.1921 del 25/07/1980. Precedentemente la particella apparteneva ad [REDACTED] ed era individuata con il n. 257: Agrumeto 1 di 33.30 are. Dati derivanti da impianto meccanografico del 01/01/1978.



**Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: gli immobili sono identificati nella zona "D3" impianti produttivi agricoli e commerciali

Norme tecniche ed indici: Si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola.

L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1 >\_ mq/10 mc

Hmax: 10.00 m. fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc: >\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Capannone metallico a P.T. Concentrazione-Depolpatura	Sup. reale lorda	590,00	1,00	590,00
Capannone metallico a P.T. Aperto	Sup. reale lorda	110,00	1,00	110,00
Fabbricato in muratura a P.T. Cabina elettrica	Sup. reale lorda	130,00	1,00	130,00
Fabbricato in muratura a P.T. Locali officina	Sup. reale lorda	16,00	1,00	16,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>846,00</b>	1,00	<b>846,00</b>



### Descrizione capannone industriale di cui al punto E

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria) Via Nazionale lato Nord n.18.

Composto da un fabbricato in cemento armato, dove il piano terra, suddiviso in due grandi ambienti, di cui il maggiore della dimensione di circa 228 mq è adibito a cella frigorifera, mentre il minore di circa 103 mq è adibito a magazzino dei contenitori delle essenze naturali e dei prodotti per l'enzimazione. Una scala esterna conduce al primo piano in cui si trovano i servizi igienici, gli spogliatoi ed un deposito per una superficie totale di circa 103 mq.

#### **L'intero fabbricato risulta dismesso dal suo uso abituale.**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna differente nei diversi ambienti: il locale adibito a cella frigorifera ha un'altezza di 6,80 m, il magazzino di 3,80 m, mentre i servizi igienici, gli spogliatoi ed il deposito del piano superiore hanno un'altezza di 2,80 m. Si sviluppa al piano PT-IP ed ha una superficie lorda complessiva di circa **434 mq**.

**Identificata al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED], foglio 10 particella 291 subalterno 16, categoria C/2, classe 2, consistenza 393 mq, posto al piano T, -rendita: 507,42 Euro.

Il 09/09/2005 variazione nel classamento del 09/09/2005 .14724 .1/2005 (protocollo n.RC0142278). Il 09/05/2005 variazione n.7840 .1/2005 (protocollo n.RC0077488) per ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni.

Intestata ad [REDACTED] dal 22/06/2000 derivante da atto pubblico del 22/06/2000 Voltura n.136071 .1/2000 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n.292237) Repertorio n.4393, rogante: Brigandi Carmela, sede: Gioia Tauro, registrazione: UR sede: Palmi n.548 del 10/07/2000 surroga e datio in solutum.

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/10/1999: part.291, sub.10, C/3, classe 1, 330mq, P.T., euro 511,29 dati derivanti da variazione del 07/10/1999 n.A01989 .1/1999 – diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione.



### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "D3" Impianti produttivi agricoli e commerciali.

Norme tecniche ed indici: si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000mq

P: >\_ 1 mq/10mc

Hmax: 10.00 m. fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If:

2mc/mq

Df: > 10.00m

Dc: > 10.00m

Ds: > 5.00m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cella frigorifera	Sup.reale lorda	228,00	1,00	228,00
Magazzino	Sup.reale lorda	103,00	1,00	103,00
Spogliatoio + Servizi igienici + Deposito	Sup.reale lorda	103,00	1,00	103,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>434,00</b>		<b>434,00</b>



### Descrizione terreno agricolo di cui al punto F

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria), Via dell'Armi.

Il terreno ha una forma irregolare e presenta una orografia pianeggiante, non vi è presente alcuna coltura in atto. La superficie complessiva è di circa **7000 mq.**

All'interno del terreno sono stati realizzati due basamenti in cemento armato di 20 mq circa cadauno, "a destinazione tecnologica." Il primo basamento serviva ad installare un silos mobile, collegato ad uno dei capannoni della stessa ditta, tramite un nastro trasportatore. Il secondo basamento, serviva invece ad installare una torre di raffreddamento, costituita da una struttura metallica mobile.

**Identificata al catasto terreni:** intestata a [REDACTED]

foglio 10 particella 1176, qualità Agrumeto, classe 1, superficie catastale 70 are,  
- reddito agrario: Euro 94,00, - reddito domenicale: Euro 338,02.

Dati derivanti da frazionamento del 13/04/2000 n.56575 .1/2000 in atti dal 13/04/2000 (protocollo n.56575). Intestata ad [REDACTED] da atto pubblico del 13/07/2000, trascrizione n.7566 .1/2000 in atti dal 08/08/2000, repertorio n.4527, rogante: [REDACTED], sede: Gioia Tauro, registrazione: compravendita.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'area è identificata nella zona "S-PK". Spazi pubblici o riservati alle attività collettive. Sono quegli spazi previsti e definiti dall'art.3 del D.M.1444/68, indicati nelle tavole di Piano con le seguenti sigle: S-PK aree per parcheggi.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	7.000,00	1,00	7.000,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>7.000,00</b>		<b>7.000,00</b>



### Descrizione terreno agricolo di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria) Via dell'Armi.

Il terreno ha una forma rettangolare ed una orografia pianeggiante, non vi è presente alcuna coltura in atto. La superficie complessiva è di circa **200 mq**.

**Identificata al catasto terreni:** intestata a [REDACTED]. foglio 10  
particella 1145 qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 2 are,  
- reddito agrario: Euro 2,66, - reddito domenicale: Euro 9,25.

Dati derivanti da frazionamento del 17/09/1998 n.14019 .1/1998 in atti dal 10/09/2002 (protocollo n.14019)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "D3"  
Impianti produttivi agricoli e commerciali

Norme tecniche ed indici: Si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1 >\_ mq/10mc

Hmax: 10.00 fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc: >\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m



E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Terreno	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>200,00</b>		<b>200,00</b>



### Descrizione terreno agricolo di cui al punto H

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosarno (Reggio Calabria) Via dell'Armi.

Il terreno ha una forma quadrangolare ed una orografia pianeggiante e non vi è presente alcuna coltura in atto. La superficie complessiva è di circa **540 mq.**

**Identificata al catasto terreni:** partita 4987, intestata a [REDACTED] foglio 10 particella 513, qualità agrumeto, classe 2, superficie catastale 5 are e 40 centiare, - reddito agrario: Euro 6,41, - reddito domenicale: Euro 22,31.

Dati derivanti da frazionamento n.5378 in atti dal 07/09/1988. Situazione degli intestati dal 28/04/1998: [REDACTED]. mediante atto pubblico del 28/04/1998 Voltura n.3310 .1/1998 in atti dal 17/11/1998, repertorio n.497, rogante: [REDACTED], sede: Rosarno

### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "D3" Impianti produttivi agricoli e commerciali.

Norme tecniche ed indici: Si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola. L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1>\_ mq/10 mc

Hmax: 10.00 m fatta eccezione per manufatti particolari quali sili, torri di produzione e simili



If: 2 mc/mq

Np:2

Df:>\_ 10.00 m

Dc>\_ 10.00 m

Ds >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore Reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Terreno	Sup. reale lorda	540,00	1,00	540,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>540,00</b>		<b>540,00</b>



### Descrizione capannone industriale di cui al punto I

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria) Via dell'Armi.

La particella 1144 contiene al proprio interno i corpi "A-B-C-D".

I corpi "A-B-C" sono dei padiglioni per la lavorazione degli agrumi, mentre il corpo "D" contiene al proprio interno le celle 2-3-4.

Inoltre sono compresi all'interno dell'area le part.ile n.1145 e n.513, che risultano essere delle porzioni di terreno prive però di qualsivoglia tipologia di coltura.

**L'intera area risulta dismessa.** L'edificio è stato costruito nel 1983. L'unità immobiliare è identificata con il numero A-B-C-D di interno, il corpo "A" ha un'altezza utile interna di 6,50 m; il corpo "B" ha un'altezza utile interna di 5,00 m; il corpo "C" ha un'altezza utile interna di 2,90 m ed il corpo "D" ha un'altezza utile interna di 6,50 m. Si sviluppa al PT-1P e presenta una superficie lorda complessiva di circa **1070 mq.**

**Identificata al catasto fabbricati:** intestata a [REDACTED] foglio 10 particella 1144 categoria D/8, posto al piano T, - rendita: Euro 6.125,18, - registrata all'UTE con la scheda ME0054626

Dal 09/07/2009 variazione di classamento n.26824 .1/2009 in atti dal 09/07/2009 (protocollo n.RC0277316). Situazione degli intestati dal 27/12/1999: [REDACTED] [REDACTED] con sede in Messina, derivante da costituzione del 27/12/1999 n.A02423 .1/1999 in atti dal 27/12/1999

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "D3" Impianti produttivi agricoli e commerciali.

Norme tecniche ed indici: si tratta di aree destinate all'insediamento o all'ampliamento di impianti connessi alla produzione agricola che si svolge intensamente in gran parte del territorio comunale, di cui la principale è ubicata sui due lati della circonvallazione in località San Francesco-San Nicola.



L'edificazione è prescritta per intervento edilizio diretto, secondo i seguenti parametri edificatori:

Lm: 4.000 mq

P: 1 >\_ mq/10 mc

Hmax: 10.00 fatta eccezione per manufatti particolari quali silos, torri di produzione e simili

If: 2 mc/mq

Np: 2

Df: >\_ 10.00 m

Dc: >\_ 10.00 m

Ds: >\_ 5.00 m

E' consentita la realizzazione di una quota parte destinata a residenza del proprietario o dell'esercente, in misura non superiore a 150 mq di superficie coperta, quale che sia l'estensione del lotto interessato dall'intervento. Tale quota parte va realizzata congiuntamente a quella a destinazione commerciale.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo "A"	Sup. reale lorda	920,00	1,00	920,00
Corpo "B"	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
Corpo "C"	Sup. reale lorda	50,00	1,00	50,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>1.070,00</b>		<b>1.070,00</b>



### Descrizione capannone industriale di cui al punto L

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Rosarno (Reggio Calabria) Via dell'Armi.

Si tratta di un capannone con struttura metallica con annesso locale servizi, officina, vasche di raccolte agrumi e stoccaggio scarti, vasche di depurazione acque, pesa meccanica, box pesa e alcune piattaforme per appoggi silos, collocati all'interno dello stabilimento agrumario sito in via Dell'Armi.

**Allo stato attuale questa è l'unica area che risulta in funzione dell'intero stabilimento.** Si trova al piano terra e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **390**.

L'unità immobiliare è identificata in Via dell'Armi, il locale servizi igienici e spogliatoio hanno un'altezza utile interna di 2,80 m.; il locale lavorazioni con il locale officina e la vasca hanno un'altezza utile interna di 5,60 m, il locale box pesa ha un'altezza utile interna di 2,95 m.

#### Identificata in catasto:

- fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 10 particella 1459 categoria D/7, posto al piano T, - rendita: Euro 6.734,00, - registrata all'UTE con la scheda ME0050849
- fabbricati: foglio 10 particella 1588 categoria D/7, posto al piano T.

Variatione nel classamento del 17/02/2012 n.16043 .1/2012 in atti dal 17/07/2012 (protocollo n.RC0169178). Situazione degli intestati dell'unità immobiliare: [REDACTED] dal 08/08/2011 mediante costituzione del 08/08/2011 n.11415 .1/2011 in atti dal 08/08/2011 (protocollo n.RC0227868).



## Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente: l'immobile è identificato nella zona "E1"  
Agro coltivato.

Norme tecniche ed indici: E' costituito da aree utilizzate o utilizzabili in modo prevalente per colture specializzate, irrigue o dotate di impianti di supporto all'attività agricola. In tali aree sono in attività aziende che praticano con continuità le attività connesse all'uso agricolo del suolo e alla zootecnia e nelle quali il titolare dell'azienda o il conduttore svolgono l'attività agricola a titolo principale. Relativamente a tali zone è consentita la realizzazione di costruzioni destinate a:

- A) residenza rurale
- B) ricovero per animali
- C) fabbricati rustici, silos, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, serre fisse e per colture intensive
- D) costruzioni per la trasformazione, la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli.

Le aree agricole sono assoggettate alle seguenti prescrizioni:

- a) sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta tutte le aree ricadenti in situazioni di stabilità incerta ed instabilità;
- b) le aree vincolate ai sensi della L.1497/1939, ai fini di edificabilità sono assoggettate all'applicazione, senza possibilità di integrazione alcuna, degli indici di densità territoriale di edificazione prescritti dal D.M. 2.4.1968 n.1444 (zone territoriali omogenee di tipo E), ed all'ottenimento del N.O. ai fini paesistici;
- c) ove sono riconosciute e/o dimostrate condizioni di sicurezza geomorfologica e di idoneità geotecnica, anche locale, sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento fisico e statico, con possibilità di aumento della volumetria esistente pari al 20% per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico e per miglioramento alloggiativo, ristrutturazione ed ampliamento di edifici unifamiliari;
- d) le aree da computare ai fini della concessione edilizia, dovranno coincidere con quelle che effettivamente sono messe a coltura all'atto della richiesta di concessione e risultano dalla certificazione catastale, aggiornata, rilasciata dall'U.T.E. da presentare all'atto della richiesta;
- e) nel computo dei volumi ammissibili sulla base dell'applicazione degli indici edilizi, vanno sempre sottratte le volumetrie esistenti;
- f) per le costruzioni in zone agricole e per gli insediamenti non allacciabili agli impianti fognari comunali, dovranno essere assicurati i sistemi di smaltimento e di trattamento secondo quanto previsto dalle leggi vigenti in materia;
- g) le costruzioni rurali e i manufatti realizzati in zona agricola, sulla base delle destinazioni di Piano, comportano l'asservimento dei terreni; i dati relativi alle singole situazioni vanno annotati su un pubblico registro a cura del Comune, con la specifica;
- h) è consentito il coacervo dei lotti di terreno anche tra loro separati, purché nell'ambito di una zona E1 o E2; della destinazione agricola del fondo, degli immobili realizzati, nonché degli atti, delle autorizzazioni e delle concessioni rilasciate.

L'edificazione in zona territoriale omogenea di tipo E1, è soggetta alle seguenti prescrizioni ed all'applicazione dei seguenti indici di natura urbanistica ed edilizia.

### **A - Residenza a diretto servizio del fondo agricolo:**

sono applicabili i seguenti indici:

If= 0,03 mc/mq - Hmax= 7,50 m - Q= max 100 mq/ha - P= min 10 mq/100 mc di volume residenziale.

### **B - Annessi rustici di servizio:**

La realizzazione di annessi rustici di servizio alle aziende agricole è normata nei seguenti modi:

- a) per fienili, magazzini per deposito di prodotti agricoli e/o mangimi, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per allevamenti domestici, è consentita un'edificazione di 60 mq per ettaro di superficie agricola utilizzata. I manufatti da realizzare dovranno essere improntati a criteri di semplicità e di buon inserimento nel paesaggio e dovranno avere un'altezza non superiore a 4,00 m., fatta eccezione dei silos verticali;



b) per manufatti funzionali al ricovero di allevamenti zootecnici è consentita una superficie pari a 60 mq per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti bovini, ovini e caprini; una superficie pari a 90 mq per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti equini; una superficie pari a 50 mq per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti avicoli e cunicoli; una superficie pari a 80 mq per ettaro di superficie agricola utilizzata per allevamenti suinicoli.

Le superfici sopra descritte sono riferite ad attività organizzate di tipo aziendale e/o complementari all'azienda agricola.

Per i manufatti utilizzabili per le attività descritte ai punti a) e b), le distanze dalle zone residenziali esistenti e/o previste, non possono essere inferiori a 250 m, elevabili a 500 m. per gli allevamenti suinicoli.

Per l'esercizio di attività potenzialmente inquinanti, debbono essere assicurati gli impianti di trattamento e/o depurazione richiesti dalle attuali disposizioni di legge.

**C - Costruzioni rurali specializzate. Insedimenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.**

Le costruzioni rurali specializzate e gli insediamenti industriali per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine, caseifici, oleifici ed edifici per la lavorazione, prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con relativi impianti e locali di servizio) assoggettate alle seguenti disposizioni:

- If: 0,27 mc/mq max;
- Sm: 10.000 mq;
- H max = 7,50 ml, salvo costruzioni quali silos, serbatoi, attrezzature tecnologiche.

**D – Realizzazione di serre fisse.**

I manufatti relativi ad impianti serricoli fissi sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

- Sm: 5.000 mq;
- Q: 66%;
- Dc: 5,00 m;
- H max: 6,00 ml

I manufatti edilizi devono essere realizzati ad una distanza minima di ml 20 dal ciglio delle strade comunali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Capannone per la separazione del prodotto fresco	Sup. reale lorda	310,00	1,00	310,00
Servizi igienici e spogliatoi	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
Locale officina e deposito	Sup. reale lorda	28,00	1,00	28,00
Locale box pesa	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>390,00</b>		<b>390,00</b>



### Descrizione di terreno di cui al punto M

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno sito in Rosarno (Reggio Calabria), in località Scafa.

#### Identificata in catasto:

- terreni: intestata a [REDACTED]  
Foglio 10, particella 894, categoria agrumeto, consistenza are 05.80, rendita dominicale euro 23,96 e rendita agricola euro 6,89

#### Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale vigente la particella 894 **ricade in zona bianca non normata, facente parte della fascia di rispetto del fiume Mesima.**

I terreni ricadenti in detta tipologia di zone non hanno alcun valore, poiché sono di proprietà demaniale ed in quanto tale sono inalienabili, per cui è stato dato al terreno in esame un valore simbolico di 5 euro al mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup. reale lorda	580,00	1,00	580,00
	Sup. reale lorda	<b>580,00</b>		<b>580,00</b>



## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del valore venale (o di mercato) del bene viene utilizzato **il metodo di stima sintetico comparativo o per confronto diretto**, che consiste nel raffrontare gli immobili in esame con altri immobili di cui si conosca il prezzo e che possiedano caratteristiche tali da poter essere definiti "analoghi". Con ciò intendendosi immobili posti in una zona omogenea a quella dei beni oggetto di stima, appartenenti alla stessa categoria ed aventi approssimativamente le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, accessibilità, posizione); intrinseche (tipologia, dimensione, forma); tecnologiche (finiture, impianti ecc.). A tal fine, dopo aver effettuato un'ampia ricerca di mercato presso operatori del settore immobiliare, allo scopo di individuare i prezzi praticati nelle libere contrattazioni di compravendita di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle dei beni da stimare, tenuto conto dei vari fattori positivi e negativi che incidono nella stima del valore venale del bene, si è pervenuto ad un valore unitario medio di mercato, caratteristico della classe omogenea di immobili cui fa parte il bene oggetto di stima.

Si è convenuto di dare un valore di 1200 Euro/mq per il fabbricato contenente gli uffici che tra l'altro è stato ristrutturato internamente nel 2000; un valore di 1000 Euro/mq alla parte di fabbricato che ospitava i laboratori, anch'essa oggetto nel 2000 di intervento di ristrutturazione interna; un valore di 600 Euro/mq per tutti plessi riguardanti i padiglioni industriali che sono ormai dismessi; mentre per quelli in attività è stato dato un valore di 700 Euro/mq; mentre per i terreni ricadenti in zona "D3" è stato dato un valore di 10 Euro/mq ed infine per quello ricadente in zona "S- PK" è stato dato un valore di 5 Euro/mq, così come per quello ricadente nella fascia di rispetto fluviale che, pur essendo privo di valore è stata data una stima simbolica di 5 Euro/mq.

### **8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Reggio Calabria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, Ufficio Tecnico di Rosarno, Osservatorio del Mercato Immobiliare del Comune di Rosarno, Agenzie immobiliari di Rosarno e dintorni e della Provincia di Reggio Calabria.



### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Uffici

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra	210,00	€ 1.200,00	€ 252.000,00
Primo Piano	240,00	€ 1.200,00	€ 288.000,00
Mansarda	50,00	€ 1.200,00	€ 60.000,00
	<b>500,00</b>		<b>€ 600.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 600.000,00</b>

#### B. Laboratorio industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Intero Piano Laboratorio	280,00	€1.000,00	€ 280.000,00
Vano sottotetto	20,00	€1.000,00	€ 20.000,00
	<b>300,00</b>		<b>€ 300.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 300.000,00</b>



### C. Capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone metallico a P.T.	770,00	€ 600,00	€ 462.000,00
Capannone metallico a P.T. Distillatore	56,00	€ 600,00	€ 33.600,00
Capannone metallico a P.T. Locale caldaia	86,00	€ 600,00	€ 51.600,00
Fabbricato in muratura a P.T. Deposito	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
Capannone metallico a P.T. Deposito prodotti finiti	230,00	€ 600,00	€ 138.000,00
Fabbricato in muratura a P.T. Cabina elettrica	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
Fabbricato in muratura a P.T. Servizi igienici	46,00	€ 600,00	€ 27.600,00
Fabbricato in cemento armato a 2 P. Celle frigorifere	330,00	€ 600,00	€ 198.000,00
Fabbricato in muratura a P.T. Locali motori celle	26,00	€ 600,00	€ 15.600,00
Capannone metallico a P.T. Deposito	400,00	€ 600,00	€ 240.000,00
Capannone metallico a P.T. Deposito.	120,00	€ 600,00	€ 72.000,00
	<b>2.140,00</b>		<b>€ 1.284.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 1.284.000,00</b>



#### D. Capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone metallico a P.T. Concentrazione - Depolpatura	590,00	€ 600,00	€ 354.000,00
Capannone metallico a P.T. Aperto	110,00	€ 400,00	€ 44.000,00
Fabbricato in muratura a P. T. Cabina elettrica	130,00	€ 600,00	€ 78.000,00
Fabbricato in muratura a P.T. Locali officina	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
	<b>846,00</b>		<b>€ 485.600</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 485.600</b>

#### E. Capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Cella frigorifera	228,00	€ 600,00	€ 136.800,00
Deposito	103,00	€ 600,00	€ 61.800,00
Spogliatoi + Servizi igienici	103,00	€ 600,00	€ 61.800,00
	<b>434,00</b>		<b>€ 260.400,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 260.400,00</b>



#### F. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale 1*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	7.000,00	€ 5,00	€ 35.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 35.000,00</b>

#### G. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	200,00	€ 10,00	€ 2.000,00
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 2.000,00</b>

#### H. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	540,00	€ 10,00	€ 5.400,00
<b>Valore intero complessivo</b>			<b>€ 5.400,00</b>



### I. capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Corpo "A"	920,00	€ 600,00	€ 552.000,00
Corpo "B"	100,00	€ 600,00	€ 60.000,00
Corpo "B"	50,00	€ 600,00	€ 30.000,00
	<b>1.070,00</b>		<b>€ 642.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 642.000,00</b>

### L. capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone per la separazione del prodotto fresco	310,00	€ 700,00	€ 217.000,00
Servizi igienici e spogliatoi	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
Locale officina e deposito	28,00	€ 700,00	€ 19.600,00
Locale box pesa	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00
	<b>390,00</b>		<b>€ 273.000,00</b>
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 273.000,00</b>



### M. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno	580,00	€ 5,00	€ 2.900,00
<b>Valore intero complessivo</b>			<b>€ 2.900,00</b>

### Riepilogo:

ID	IMMOBILE	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici	500	€ 600.000,00	€ 600.000,00
B	Laboratorio industriale	300	€ 300.000,00	€ 300.000,00
C	Capannone industriale	2140	€ 1.284.000,00	€ 1.284.000,00
D	Capannone industriale	846	€ 485.600	€ 485.600
E	Capannone industriale	434	€ 260.400,00	€ 260.400,00
F	Terreno agricolo	7000	€ 35.000,00	€ 35.000,00
G	Terreno agricolo	200	€ 2.000,00	€ 2.000,00
H	Terreno agricolo	540	€ 5.400,00	€ 5.400,00
I	Capannone industriale	1.070	€ 642.000,00	€ 642.000,00
L	Capannone industriale	390	€ 273.000,00	€ 273.000,00
M	Terreno agricolo	580	€ 2.900,00	€ 2.900,00
<b>Valore Totale</b>				<b>€ 3.890.300</b>

il perito  
Arch. Elena De Capua

Giudice Dr. Ugo Scavuzzo  
Perito: Arch. Elena De Capua



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N.1





Fig. 1 Ingresso dello stabilimento agrumario



Fig.2 Palazzina adibita ad uffici dello stabilimento





Fig. 3-4 Uffici al piano terra





Fig.5 Ingresso al piano terra



Fig. 6 Scale e pianerottolo della palazzina per uffici





Figg.7-8 Corridoio con gli uffici al 1P



Fig.9 Sala riunioni al 1P



Fig.10 uffici al 1P





Fig.11 W.C. al 1P



Fig.12 Altri uffici al 1P



Figg.13-14 Mansarda al 2P





Figg.15 -16 Padiglione corpo A





Fig.17 Interno del Padiglione corpo A



Fig.18 Padiglione corpo B





Fig.19 panoramica sulla part.54



Figg.20-21 Padiglione triangolare





Fig.22 Padiglione corpo A e Laboratori





Fig.23 Prospetto dei Laboratori



Fig. 24 Interno della sala laboratorio





Figg.25-26-27-28 interno dei locali del laboratorio







Fig.29-30 Padiglione corpo C





Fig. 31-32-33-34-35 Part.291



Interno della Cella





Magazzino



Deposito



Bagni





Fig.36 cella



Fig.37 Particelle 1145-513





Fig.38 particella 1144



Fig. 39 Particella 1176





Fig. 40 particelle 1459-1588



## LOTTO n.2

AREA IN LAVORAZIONE (fg.10 part.1459-1588) -

ATTREZZATURA CHE RISULTA IN LOCAZIONE

**La stima totale dei beni strumentali: € 260.018  
(EURO DUECENTOSESANTAMILAEDICIOTTO)**

### Metodologia di stima

Per la valutazione delle attrezzature facenti parte dello stabilimento di produzione dei cubetti di scorza d'arancia, si è fatto riferimento a considerazioni di natura economica e tecnica, in particolare si è cercato di determinare la vita utile media dei macchinari e delle attrezzature, che generalmente può essere suddivisa in quattro diverse fasi:

prima fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20-25% del suo costo iniziale;

seconda fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire una accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60-80% del valore iniziale;

terza fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40 al 20 % del valore iniziale;

quarta fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10-15% del suo valore iniziale.

Si può ipotizzare che gli impianti generici e le attrezzature generiche abbiano una vita utile di circa 20-25 anni, le attrezzature specifiche una vita media dai 6 ai 15 anni, le dotazioni generiche a servizio dell'impianto di lavorazione, facilmente logorabili, una vita media di 5 anni. Si evidenzia come sia i macchinari che le attrezzature sono prive della documentazione tecnica e dei libretti di uso e manutenzione. Inoltre, considerato il veloce sviluppo tecnologico che caratterizza il nostro tempo, identificare sul mercato un bene che corrisponda esattamente alle caratteristiche dell'oggetto di perizia è praticamente impossibile, anche considerando il fatto che molti dei prodotti sono stati realizzati artigianalmente da imprese locali, infatti è da rilevare come tutti questi macchinari siano stati realizzati interamente in ferro, mentre ora le stesse attrezzature



nuove vengono realizzate tutte in acciaio. E' da tener presente, che la valutazione si riferisce ai beni così come visibili e non comprende tutte le spese, che rimarranno a carico dell'acquirente, necessarie per i passaggi di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, il reperimento dei manuali d'uso e dei libretti di manutenzione, ecc.

Si rappresenta di seguito, di volta in volta nelle tabelle riepilogative, tutta l'attrezzatura inventariata, facente parte del contratto di affitto del ramo di Azienda [REDACTED] [REDACTED], con l'indicazione dell'anno di acquisto, la fase di vita in cui si trova il bene, il valore di acquisto, la percentuale di deprezzamento ed il valore attuale assegnato a ciascun bene.

#### **Impianto di depurazione per il trattamento dei reflui di lavorazione del 1996**

<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Anno di acquisto</b>	<b>Valore di acquisto</b>	<b>Vita del bene</b>	<b>Fase di vita del bene</b>	<b>Deprezzamento</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>Impianto depurazione</b>	<b>1</b>	<b>1996</b>	<b>€28.043</b>	<b>19anni</b>	<b>Terza fase</b>	<b>80%</b>	<b>€5.608</b>

#### **- n.1 vasca in ferro + n.1 nastro trasportatore**

<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Anno di acquisto</b>	<b>Valore di acquisto</b>	<b>Vita del bene</b>	<b>Fase di vita del bene</b>	<b>Deprezzamento</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>1 vasca in ferro + 1 nastro trasportatore</b>	<b>1</b>	<b>1989</b>	<b>£2.500.000</b>	<b>26anni</b>	<b>Quarta fase</b>	<b>90%</b>	<b>€130</b>



- n.1 serbatoio impianto di depurazione in vetroresina

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Serbatoio x impianto di depurazione	1	1989	£4.500.000	26anni	Quarta fase	90%	€232

- n.1 vasca in acciaio + n.1 nastro elevatore a tazze

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
1 vasca in acciaio + 1 nastro elevatore a tazze	1	1989	£30.000.000	26anni	Quarta fase	90%	€1.550

- n.1 elettropompa (Tecnicapompe z.c.s. 55/1)

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Elettropompa (Tecnicapompe z.c.s. ee/1)	1	1990	£3.230.000	25 anni	Quarta fase	90%	€166



- **n.1 vasca per lavaggio cubetti**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Vasca x lavaggio cubetti	1	1990	£1.250.000	25anni	Quarta fase	85%	€96

- **sostegni in ferro:** (lavori di costruzione passerelle varie, base per cubettatrice, gradini in ferro per scarico acque, infrastrutture in ferro per serbatoi, telai di sostegno per macchinari ecc.)

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Sostegni in ferro	Vari pezzi	1990	£10.084.034	25anni	Quarta fase	85%	€780

- **n.1 elettropompa sommersa tipo 140T**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Elettropompa sommersa tipo 140T	1	1991	£2.119.750	24anni	Quarta fase	90%	€110



- n.1 pompa a pistoni Manzini in acciaio per cubettatrici

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Pompa a pistone in acciaio per cubettatrici	1	1991	£1.000.000	24anni	Quarta fase	90%	€50

- 1 giracasse

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Giracasse	1	1991	£2.360.000	24 anni	Quarta fase	90%	€120

- n.1 pesa a ponte Quadrelli s.r.l. (matricola 000227 QL lectron) (su celle Piat.14x3 M. portata 60)

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Pesa a ponte (piat.14x3 m. portata 60)	1	2000	£34.876.710	15anni	Terza fase	65%	€6.300



- n.1 carrello elevatore OM 20 quintali: acquistato usato completo di accessori

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Carrello elevatore OM 20 quintali	1	2001 (usato)	£6.000.000	14anni	Terza fase	75%	€775

n.2 vasche in acciaio per cubetti (4m.x2,5m.x2)

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Vasche in acciaio x cubetti (4m.x2,5m.x2)	2	2004	€13.000	11 anni	Terza fase	60%	€5.200



- griglie forate (18)
- stampi per cubettatrici (47)
- rotoli acciaio (2): ft.8 del 23/9/2003
- coltelli; raccordi; tondi; mandrini per cubettatrici
- scivoli, coperchi, griglie acciaio inox euro

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Griglie forate	18	2003	€2.700	12 anni	Terza fase	60%	€1.080
Stampi x cubettatrici	47	2003	€4.700	12 anni	Terza fase	60%	€1.880
Rotoli acciaio	2	2003	€500	12 anni	Terza fase	60%	€ 200
Coltelli, raccordi, tondi, mandrini x cubettatrici	Vari pezzi	2003	€12.351	12 anni	Terza fase	60%	€4.940
Scivoli, coperchi, griglie acciaio inox	Vari pezzi	2003	€2.600	12anni	Terza fase	60%	€5.980

- n.3 cestelli inox 6x6
- n.1 cestello inox 4x4

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Cestelli inox 6x6	3	2012	€3.000	3 anni	Seconda fase	40%	€1.800
Cestelli inox 4x4	1	2012	€1.000	3 anni	Seconda fase	40%	€600



- **n.2 crivelli per cubettatrice**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Crivelli x cubettatrice	2	2000	£ 25.000.000	15 anni	Terza fase	65%	€11.000

- **n.1 impianto di cubettazione scorze agrumi (usato):** costituito da 4 cubettatrici Brambati (di cui 3 in manutenzione) complete + accessori: crivelli, quadri elettrici, nastri trasportatori ed elevatori, + lamiere forate
- **n. 1 impianto di cubettazione scorze agrumi:** costituito da 2 cubettatrici Brambati (stampi 5x5 7x7 9x9) + accessori vari totale
- **spese per il potenziamento e miglioramento della capacità produttiva dell'impianto di cubettazione delle scorze di agrumi:** n.2 crivelli + n.4 nastri in acciaio inox: + rulli + materiale vario.

**Il valore di mercato dei due impianti di cubettazione viene calcolato, sommando al valore iniziale di acquisto dei beni le spese effettuate per potenziarne e migliorarne le capacità produttive, effettuate nel 2007 e nel 2013, come risulta dai libri contabili, ed operandovi poi una riduzione pari a circa il 24% e il 28% del valore totale.**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Impianti di cubettazione	1	2001 (usato)	£106.634	14 anni	Terza fase	76%	€25.000
Impianto di cubettazione	1	2002	€ 87.963	13 anni	Terza fase	74%	€25.000



- n. 8 serbatoi in acciaio inox da 20.000 litri

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Serbatoi in acciaio inox 20.000 litri	8	1989	£6.500.000	26anni	Quarta fase	90%	€335

- n.6 serbatoi in vetroresina marca Save 30.000 Litri

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Serbatoi in vetroresina marca Save 30.000 litri	6	2000	£52.165.200	15anni	Terza fase	70%	€8.080

- n.8 serbatoi cilindrici verticali in vetroresina per alimenti Litri 50.000 marca SAVE

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezza mento	Valore di mercato
Serbatoi cilindrici verticali in vetroresina x alimenti marca Save 50.000 litri	8	2002	€74.034	13anni	Seconda fase	60%	€29.610



- n.3 serbatoi in vetroresina Litri 80.000 marca SAVE

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Serbatoi in vetroresina marca Save 80.000 litri	3	2003	€43.800	12anni	Seconda fase	60%	€17.520

- n. 18 silos in vetroresina orizzontali Litri 42.000 acquistati usati (si trovano in un cattivo stato di manutenzione)

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Silos in vetroresina orizzontali 42.000 litri (in cattivo stato)	18	2004 (usati)	€115.980	15anni	Terza fase	75%	€28.995

- n.6 serbatoi in vetroresina completi di valvole e pompa acquistati usati

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Serbatoi in vetroresina completi di valvole e pompa	6	2005 (usati)	€55.967	10anni	Terza fase	65%	€19.588



- **n.4 serbatoi cilindrici in vetroresina litri 40.000 marca Save**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Serbatoi cilindrici in vetroresina marca Save 40.000 litri	4	2006	€41.244	9anni	Seconda fase	45%	€22.685

- **n.8 serbatoi in vetroresina litri 40.000 marca Save**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Valore di acquisto	Vita del bene	Fase di vita del bene	Deprezzamento	Valore di mercato
Serbatoi cilindrici in vetroresina marca Save 40.000 litri	8	2008	€57.680	7anni	Seconda fase	40%	€34.608

**TOTALE LOTTO n.2 = € 260.018**  
**(EURO DUECENTOESSANTAMILAEDICIOTTO)**

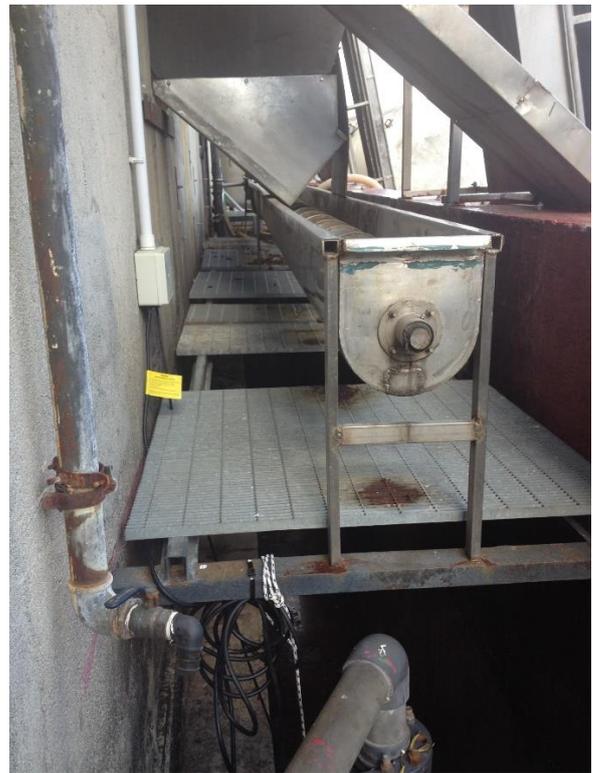


## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Lotto n.2



**Figg. 1-2-3-4-5 Impianto di cubettazione**







**Fig.6 pompa sommersa**



**Fig.7 coltelli per cubettatrice**



**Fig.8 -9 Pompe a pistone Manzini**





**Figg.10-11 nastro trasportatore**





**Figg.12-13 Serbatoi in acciaio**



**Figg.14-15 Serbatoi in vetroresina**



## **LOTTO n.3**

### **ATTREZZATURA DELLO STABILIMENTO DISMESSO**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO: € 56.600 (CINQUANTASEMILASEICENTO EURO)**

#### **Metodologia di stima**

Per i beni di cui non si dispone di valori di acquisto desumibili da documenti contabili, si giungerà alla determinazione del più probabile valore di mercato raffrontando il bene in oggetto con altri beni simili, a tal fine da parte della scrivente, è stata effettuata una ricerca, nell'ambito del mercato dell'usato di macchinari simili per caratteristiche tecniche e costruttive. Sul valore ricercato e/o di riferimento viene applicata, ove necessario, una riduzione che tiene conto dello stato di usura cui si trova il bene oggetto di stima. E' da tener presente, che la valutazione si riferisce ai beni così come visibili e non comprende tutte le spese, che rimarranno a carico dell'acquirente, necessarie per i passaggi di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per lo smontaggio e l'allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature, il reperimento dei manuali d'uso e dei libretti di manutenzione, ecc.

#### **Le attuali condizioni dei beni.**

Il sito produttivo si presenta in una situazione di degrado, infatti l'attività è ferma da ormai due anni e le macchine, gli impianti, le attrezzature sono state "letteralmente" abbandonate. Sono evidenti segni di deterioramento ed in molte attrezzature si riscontrano segni di ruggine, assolutamente incompatibili con una produzione alimentare, cosa che rende tali macchinari inservibili e in alcuni casi da rottamare. Lo stato attuale dell'impianto non è più compatibile con lo svolgimento dell'attività produttiva per la quale erano in funzione. Soprattutto per quanto riguarda gli impianti dei locali adibiti a celle, che sono a riposo dall'anno 2012, il ripristino per questa tipologia di macchinari, non risulta essere conveniente, poiché i costi che ne deriverebbero per ripristinarne le funzioni risulterebbero eccessivi.



## Attrezzatura dismessa

Presso lo stabilimento è attualmente presente dell'attrezzatura in disuso priva di mercato e pertanto di valore commerciale. L'assenza di un possibile mercato è determinata dal fatto che l'attrezzatura è considerata superata dal punto di vista tecnologico e pertanto troverebbe una difficile applicazione nella nuova tecnologia di produzione dei prodotti in questione, oltre al fatto che si trova in un avanzato stato di usura. Considerato il veloce sviluppo tecnologico che caratterizza il nostro tempo, infatti, identificare sul mercato un bene che corrisponda esattamente alle caratteristiche dell'oggetto di perizia è praticamente impossibile, anche considerando il fatto che molti dei prodotti sono stati realizzati artigianalmente da imprese locali, pertanto è stato dato un valore a corpo per tutti i beni sottoelencati. Da considerare, che parte dell'attrezzatura sopra elencata, in disuso è costruita in materiali ferrosi, pertanto è possibile optare una vendita a peso dei suddetti materiali, rivolgendosi a commercianti e /o trasportatori autorizzati. Considerato l'attuale mercato dei suddetti materiali è possibile stimare **un valore unitario di 0.11 Euro/kg.**

### CELLA (fg. 10 part. 291 sub.16)

ubicato all'esterno si trova un impianto frigorifero formato da:

- n.1 quadro elettrico
- n.2 compressori alternati marca Danfoss
- n.2 condensatori ad area marca Luve

all'interno della Cella:

- n.2 evaporatori marca Luve
- n.1 strato di coibentazione perimetrale lungo tutte le pareti interne della cella, amovibile formata da pannelli in polistirolo, il cui asporto in altro sito li renderebbe inutilizzabili. L'intera cella si trova fuori uso dall'anno 2012 ed una volta a riposo, per questa tipologia di macchinari, il loro ripristino non risulta essere conveniente

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Quadro elettrico	1	
Compressore	2	
Condensatore	2	
Evaporatore	2	
<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>€ 5.000</b>



## REPARTO C - Confezionamento prodotti finiti - Cella 1 (fg.10 part.54)

posizionati all'esterno sul tetto della sala motori della Cella 1:

- n.2 condensatori marca Luve  
all'interno della Cella 1:

- n.2 evaporatori marca Luve  
n.2 compressori
- n.1 quadro elettrico
- n.1 strato di coibentazione perimetrale lungo tutte le pareti interne della cella, amovibile formata da pannelli in polistirolo, il cui asporto in altro sito li renderebbe inutilizzabili. L'intera cella si trova fuori uso dall'anno 2012 ed una volta a riposo, per questa tipologia di macchinari, il loro ripristino non risulta essere conveniente.

Per questa cella si è voluto dare un valore maggiore perché l'intero impianto risale all'ultimo intervento di circa 8 anni fa.

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Quadro elettrico	1	
Compressore	2	
Condensatore	2	
Evaporatore	2	
<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>€ 8.000</b>

## CELLA D (fg.10 part.1144)

**all'interno della cella D - 2:**

- n.3 evaporatori interni grandi a 3 ventilatori
- n.1 strato di coibentazione perimetrale lungo tutte le pareti interne della cella, amovibile formata da pannelli in polistirolo, il cui asporto in altro sito li renderebbe inutilizzabili

**all'interno della cella D - 3:**

- n.3 evaporatori interni grandi a 3 ventilatori
- n.1 strato di coibentazione perimetrale lungo tutte la pareti interne della cella, amovibile formata da pannelli in polistirolo, il cui asporto in altro sito li renderebbe inutilizzabili

**all'interno della cella D - 4:**

- n.3 evaporatori interni grandi a 3 ventilatori
- n.1 strato di coibentazione perimetrale lungo tutte la pareti interne della cella, amovibile formata da pannelli in polistirolo, il cui asporto in altro sito li renderebbe inutilizzabili



**All'esterno della Cella D posizionati sul tetto:**

- n.3 condensatori

**Sala Motori:**

- n.9 compressori marca Danfoss (di cui 3 mancanti)
- n.1 quadro elettrico
- n.1 impianto di pastorizzazione smontato

L'intera cella si trova fuori uso dall'anno 2012 ed una volta a riposo, per questa tipologia di macchinari, il loro ripristino non risulta essere conveniente

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Quadro elettrico	1	
Compressore	6	
Condensatore	3	
Evaporatore	9	
Impianto di pastorizzazione	1	
<b>Totale</b>	<b>20</b>	<b>€ 15.000</b>

**All'esterno:**

- n.1 torre di raffreddamento marca Compagnia Costruzioni Termotecniche EVAPCO (non funzionante ed in stato di rottamazione, i cui costi eccessivi non rendono conveniente l'operazione) di circa 36 anni = nessun valore
- n.1 serbatoio in ferro = nessun valore

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Torre di Raffreddamento	1	Nessun valore
Serbatoio	1	Nessun valore

**REPARTO A - estrazione-depolpatura (fg.10 part.54):**

- n.1 impianto di torchiatura formato da:
- n.1 nastro trasportatore a tazze
- n.3 torchi
- n.1 scala
- n.1 pedana



Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Nastro trasportatore a tazze	1	
Torchio	3	
Scala	1	
Pedana	1	
<b>Totale</b>	<b>20</b>	<b>€ 5.000</b>

### REPARTO B – concentrazione-depolpatura. Locale caldaia:

- n.1 deionizzatore marca Park International del 1972
- n.1 serbatoio in vetroresina da 10 litri

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Deionizzatore	1	Nessun valore
Serbatoio	1	Nessun valore

### All'esterno del locale caldaia:

- n.1 serbatoio di condensa arrugginito

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Serbatoio di condensa	1	Nessun valore

### CABINA ELETTRICA:

- n. 2 trasformatori in resina da 700 KW
- n.1 scaletta

In questo locale sono state effettuate una serie di spese incrementative dovute al suo recente ampliamento e rifacimento

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Trasformatore da 700KW	2	
<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>€ 8.000</b>



**Vecchia cabina elettrica:**

- tubi vari
- pezzi di vecchi motori

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Pezzi vecchi da rottamare	vari	Nessun valore

**Locale Officina:**

- n. 2 addolcitori marca Idrorame del 1974
- n.1 serbatoio in ferro

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Addolcitore	2	Nessun valore
Serbatoio	1	Nessun valore

**Reparto B:**

- n.4 serbatoi in vetroresina
- n.1 serbatoio in ferro per l'acqua

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Serbatoio	4	€400
Serbatoio	1	Nessun valore

**Corridoio tra Corpo A e Corpo B:**

- n.2 deionizzatori

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Deionizzatore	2	Nessun valore

**Accanto palazzina per uffici:**

- n.1 serbatoio per l'acqua in ferro del 2011

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Serbatoio	1	€200



**Area non edificata (part. 1176 del fg.10):**

- n.3 torri di raffreddamento

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Torre di raffreddamento	3	€5.000
<b>Totale</b>	<b>3</b>	<b>€15.000</b>

**In quasi tutti i locali si trovano:**

- Tramogge (scivoli metallici posizionati per facilitare il passaggio degli agrumi durante la lavorazione)
- passatoie (passarelle per consentire il passaggio per la manutenzione degli impianti)
- tubi
- cavi
- grigliati
- ventole
- canne fumarie
- camini
- elementi in lamiera per le canalizzazioni
- profilati metallici che costituiscono l'ossatura delle coperture a volte dei padiglioni

Nel piazzale antistante lo stabilimento in funzione in affitto [REDACTED] si trovano i seguenti beni di proprietà [REDACTED] tutti dismessi e non funzionanti, che non sono oggetto del contratto d'affitto del ramo d'azienda:

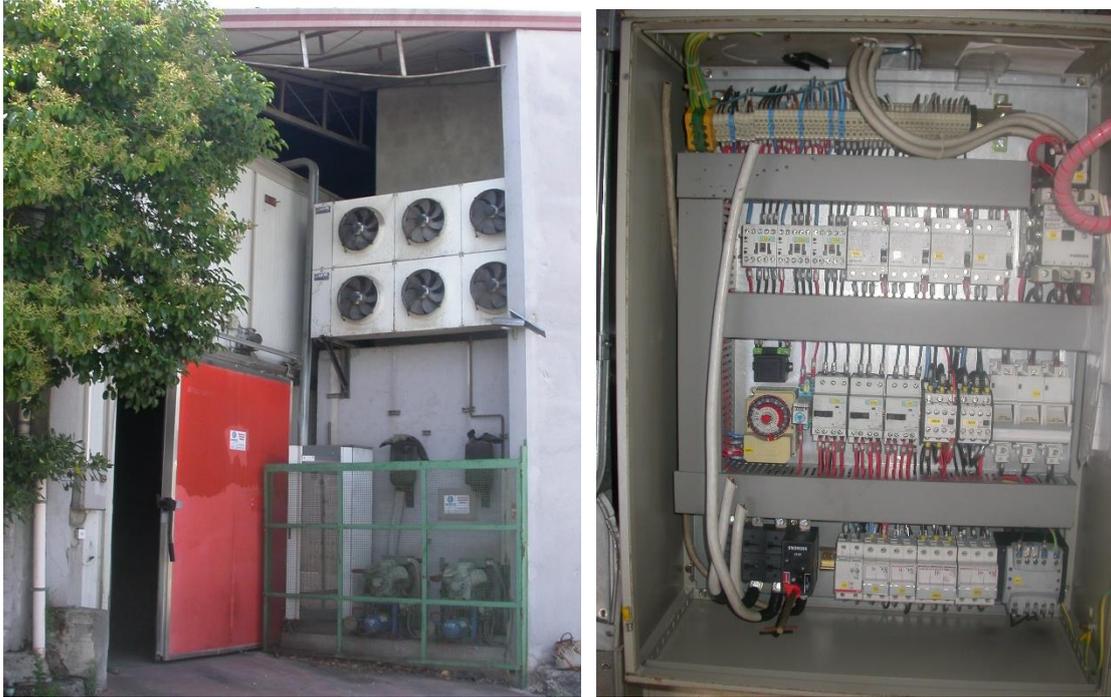
- 1 serbatoio in acciaio (dismesso e non funzionante)
- 3 serbatoi in vetroresina (non utilizzabili perché lesionati)
- 2 nastri trasportatori (dismesso e non funzionante)

Descrizione	Quantità	Valore di mercato
Serbatoio	1	Nessun valore
Serbatoio in vetroresina	3	Nessun valore
Nastro trasportatore	2	Nessun valore

**TOTALE LOTTO n.3 = EURO € 56.600  
(CINQUANTASEIMILASEICENTO EURO)**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO n.3



**Fig.1-2-3-4 Cella part.291: 2condensatori + 2compressori 1 quadro elettrico**



**2 evaporatori**



**Figg5-6-7-8 Cella1: 2 condensatori**





**2 evaporatori**



**2 compressori**



**Figg. 9-10-11-12-13-14-15-16-17 Cella D-1-D-2-D-3: evaporatori**





**evaporatori**



**quadro elettrico**



**condensatori**





**Compressori**





**Figg.18-19 Impianto di pastorizzazione smontato**



**Figg.20-21 Torre di raffreddamento arrugginita**





**Figg.22-23 impianto di torchiatura + scala e pedana e nastro trasportatore a tazze**



**Fig.24 deionizzatore**



**Fig.25 serbatoio**





**Fig. 26 serbatoio di condensa arrugginito**



**Fig.27 vecchia cabina Enel**



**Figg.28-29 nuova cabina Enel con 2 trasformatori**





**Fig.30. 2 addolcitori**



**Fig.31 serbatoio**



**Figg.32-33 serbatoi vari**



**Fig.34 serbatoio per l'acqua**



**Fig.35 torri di raffreddamento**



## LOTTO n.4

### MOBILI UFFICIO E LABORATORIO

Valutazione Lotto: Totale €8.570 (OTTOMILACINQUECENTOSETTANTA EURO)

#### METODOLOGIA DI STIMA

Sulla base dei dati e delle indagini dell'ISTAT, relativamente alle vite medie utilizzate per le diverse tipologie di beni durevoli, è stato possibile determinare la vita media degli arredi in 15 anni. Le vite medie considerate, tengono conto dell'evidenza empirica, dei pareri degli esperti di settore e dell'esperienza di altri paesi che hanno già svolto studi simili. In particolare, le fonti utilizzate per la determinazione della vita media dei beni e del processo di obsolescenza dei beni durevoli sono: indagini sulla ricchezza delle famiglie della Banca d'Italia, manuale dell'OCSE, in cui vengono fornite anche le durate dei beni durevoli, garanzie fornite da multinazionali e da società di assicurazione, anche se la vita media di un bene varia nel tempo a causa delle fluttuazioni relative alle domande dei consumatori, alle caratteristiche tecnologiche ed all'evoluzione dei gusti dei consumatori. Le vite medie fissate nella perizia sono una sintesi delle informazioni raccolte attraverso le fonti e che vengono sintetizzate nella tabella sottostante. Per questo lotto è stata determinata la vita utile media, sono stati inventariati tutti i beni relativi agli arredi dell'azienda, sono stati determinati i valori unitari per tutti i beni appartenenti al lotto in oggetto, considerando i valori attuali del mercato, la difficile vendibilità degli stessi e la mancanza di garanzia per eventuali vizi. Si riportano, la tabella relativa alle vite medie in anni dei beni di consumo e la tabella dei mobili censiti.

<b>FUNZIONI DI CONSUMO AGGREGATE</b>	<b>Vite medie (in anni)</b>
<b>Mobili</b>	<b>15</b>
Grandi Elettrodomestici	8
Sanitari durevoli	4
Mezzi di trasporto	9
Telefonia fissa	5
Telefonia mobile	3
Personal computer	5
Apparecchi radio TV, HI-fi, registratori, videocamere, macchine fotografiche	7
Gioielli e orologi	39
Altri beni durevoli	3



**Tabella del mobiliario del plesso degli uffici: valore €7.100**

<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Vita utile media del bene</b>	<b>Vita del bene</b>	<b>Valore di mercato</b>
Scrivania a penisola con angolo tondo in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€50
Sedia in tessuto nero	1	15	Vbene > Vutile	€10
Armadietti con ante scorrevoli in metallo grigio	2	15	Vbene > Vutile	€10+€10=€20
Scrivania in laminato bianco con bordi neri	1	15	Vbene > Vutile	€30
Cassettiera a 4 cassetti in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€10
Scrivania piccola in laminato	1	15	Vbene > Vutile	€20
Divanetto a 3 posti in tessuto verde		15	Vbene > Vutile	€40
Scrivania in noce	1	15	Vbene > Vutile	€40
Tavolo riunione ovale in noce	1	15	Vbene > Vutile	€150
Armadio a 2 ante in legno bianco con bordi neri	2	15	Vbene > Vutile	€50+€50=€100 Tot.
Armadio a 2 ante in noce	2	15	Vbene > Vutile	€100+€100=€200
Armadio in noce a 2 ante + vetro nella parte superiore	1	15	Vbene > Vutile	€100
Lampadario quadrato con elementi tubolari al neon in plastica nera	5	15	Vbene > Vutile	€30x5=€ 150
Tenda lamellare	10	15	Vbene > Vutile	€10 x 9 = €100
Scrivania ad isola con angolo tondo in laminato grigio	1	15	Vbene > Vutile	€40
Sedia in tessuto blue (rotta)	1	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Mobile basso a 2 ante in laminato grigio	1	15	Vbene > Vutile	€20
Armadio a 2 ante in laminato grigio	1	15	Vbene > Vutile	€60
Libreria a 3 scaffali in laminato nero + 2 cassetti in laminato grigio	1	15	Vbene > Vutile	€60
Condizionatore d'aria	3	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Cassettiera a 2 cassetti bianca	1	15	Vbene > Vutile	€20
Condizionatore Sharp Inverter	1	15	Vbene > Vutile	€100
Pannello divisorio in plexiglas con logo società	1	15	Vbene > Vutile	€100
Faretti incassati al soffitto	6	15	Vbene > Vutile	€60



Lampadario nero a due faretti su binario tubolare di plastica	1	15	Vbene > Vutile	€20
Scrivania in laminato bianco	6	15	Vbene > Vutile	€30 x 6 = €180
Dattilo	3	15	Vbene > Vutile	€20 x 3= €60 Tot.
Sedia ufficio in similpelle nera	1	15	Vbene > Vutile	€10
Poltroncina in pelle nera (rotta)	1	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Mensola a parete nera	1	15	Vbene > Vutile	€10
Carrellino porta stampante in ferro bianco	1	15	Vbene > Vutile	€10
Sedia in tessuto colore verde	2	15	Vbene > Vutile	€10+€10 = €20
Poltroncine in tessuto verde	2	15	Vbene > Vutile	€15+€15 = €30
Libreria con ante, cassetti e vetri in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€150
Mobile a 2 ante in laminato	1	15	Vbene > Vutile	€80
Cassettiera a 3 cassetti in laminato	3	15	Vbene > Vutile	€10x3 = €30 Totale
Mobile basso a 4 ante in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€40
Mobile basso a 2 ante	2	15	Vbene > Vutile	€20+€20 = €40
Mobile a 2 ante porta fotocopiatrice in legno bianco	1	15	Vbene > Vutile	€20
Lampadario rettangolare al neon con 6 elementi tubolari in plastica nera	1	15	Vbene > Vutile	€40
Condizionatore Mitsubishi Electric	5	15	Vbene > Vutile	€200 x5 = €1000
Estintore	2	15	Vbene > Vutile	€50 x 2 = €100
Scaffalatura in metallo grigio di 2,50 m di altezza a 7 ripiani	1	15	Vbene > Vutile	€200
Lampadario al neon rettangolare	2	15	Vbene > Vutile	€10+€10= €20 Tot.
Quadro elettrico bticino	1	15	Vbene > Vutile	€800
Plafoniera a parete in plastica nera	2	15	Vbene > Vutile	€10+€10= €20 Tot.
Poltroncine in tessuto verde	6	15	Vbene > Vutile	€50 x 6 = €300
Mobile basso in legno nero con bordi in noce con 2 ante in vetro laterali e cassettiera a 4 cassetti centrale	1	15	Vbene > Vutile	€150
Tavolo riunioni in legno nero con bordi in noce	1	15	Vbene > Vutile	€300
Piantana di colore nero	1	15	Vbene > Vutile	€30
Lampadario nero a 5 faretti	1	15	Vbene > Vutile	€100
Mobiletto pensile bianco	1	15	Vbene > Vutile	€10



Cassaforte a muro	1	15	Vbene > Vutile	€60
Armadio ufficio a 5 ante in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€80
Armadio ufficio a 4 ante in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€60
Dattilo in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€30
Lampadario al neon a 2 elementi tubolari in plastica neri	1	15	Vbene > Vutile	€20
Scrivania in legno nero con bordi noce	1	15	Vbene > Vutile	€150
Scrivania porta pc in legno nero con bordi noce	1	15	Vbene > Vutile	€80
Mobile basso a 3 ante nero	1	15	Vbene > Vutile	€100
Armadietto ufficio a 3 ante in legno nero e bordi noce	1	15	Vbene > Vutile	€150
Poltroncina in pelle nera	2	15	Vbene > Vutile	€80+€80 = €160
Lampadario rotondo nero	1	15	Vbene > Vutile	€80
Lampada da scrivania in acciaio	1	15	Vbene > Vutile	€100
Cestino per carte in radica	1	15	Vbene > Vutile	€20
Scrivania angolare a 3 elementi in legno antracite	1	15	Vbene > Vutile	€120
Cassettiera a 4 cassetti in legno antracite	1	15	Vbene > Vutile	€40
Armadio ufficio a 3 ante in legno antracite	1	15	Vbene > Vutile	€120
Mobile basso a 2 ante e 2 cassetti in legno antracite	1	15	Vbene > Vutile	€100
Raccoglitore con 2 cassetti	1	15	Vbene > Vutile	€40
Poltroncina in tessuto nero	3	15	Vbene > Vutile	€30 x 3 = €90
Lampadario rotondo nero	1	15	Vbene > Vutile	€30
Mensole a parete in vetro	3	15	Vbene > Vutile	€10 x 3= €30 Tot.
Armadio ufficio a 2 ante grigio chiaro	1	15	Vbene > Vutile	€100
Armadio ufficio a 1 anta grigio chiaro	1	15	Vbene > Vutile	€100



**Tabella del mobiliario del plesso dei laboratori: valore €1.470**

Descrizione	Quantità	Vita utile media del bene	Vita del bene	Valore di mercato
Mobiletto lineare basso a 8 ante in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€80
Mobiletto lineare basso a 8 ante e 6 cassetti in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€120
Mensola a muro nera	1	15	Vbene > Vutile	€10
Piano lavoro lungo 4m.in marmo con piedi in ferro	1	15	Vbene > Vutile	€200
Scrivania in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€20
Cassettiera 4 cassetti in laminato bianco	1	15	Vbene > Vutile	€20
Vetrinetta a 2 ante in laminato bianco e vetri scorrevoli nella parte superiore	1	15	Vbene > Vutile	€80
Sedia in tessuto nero (rotta)	1	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Lampadario a neon rettangolare	2	15	Vbene > Vutile	€5+€5= €10 Totale
Condizionatore d'aria	2	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Piano di lavoro centrale ad isola, costituito da pensili murati, realizzati su misura (non adattabile ad altri ambienti)	1	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Strumentazione di laboratorio (non funzionante)	varia	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Provette in vetro di varie misure (rotte)	varia	15	Vbene > Vutile	Nessun valore
Scrivania in legno angolare in noce	1	15	Vbene > Vutile	€70
Mobile servizio in noce	2	15	Vbene > Vutile	€20+€20 = €40 Tot.
Mobile basso a 2 ante in noce	2	15	Vbene > Vutile	€20+€20 = €40 Totale
Libreria in noce a 5 ripiani	2	15	Vbene > Vutile	€60+€60 = €120
Vetrinetta a 2 ante in noce	1	15	Vbene > Vutile	€100
Sedia in tessuto verde	1	15	Vbene > Vutile	€20
Sgabello in tessuto verde	1	15	Vbene > Vutile	€10
Appendiabiti in plastica nera	1	15	Vbene > Vutile	€10
Lampadario	1	15	Vbene > Vutile	€30
Armadio a 7 ante in laminato beige	1	15	Vbene > Vutile	€150



Armadio ufficio a 2 ante in metallo grigio antracite	3	15	Vbene > Vutile	€10+€10+€10=€30 Totale
Armadio ufficio in metallo con ante scorrevoli grigio antracite	1	15	Vbene > Vutile	€10
Cassettiera	1	15	Vbene > Vutile	€10
Scarpiera	1	15	Vbene > Vutile	€20
Armadietti ufficio a 2 ante in laminato grigio chiaro	1	15	Vbene > Vutile	€20+€20= €40 Tot.
Lampadario	1	15	Vbene > Vutile	€30
Comodino in noce e ripiano in vetro	1	15	Vbene > Vutile	€10
Mobile lavello a 3 ante con doppio lavello e gocciolatoio	1	15	Vbene > Vutile	€20
Pensile a 6 ante	1	15	Vbene > Vutile	€20
Tavolo rettangolare in legno ad 8 posti	1	15	Vbene > Vutile	€40
Sedia in tessuto verde	10	15	Vbene > Vutile	€10x€10= €100
Lampadario a neon	1	15	Vbene > Vutile	€10

**VALORE TOTALE LOTTO N.4 = €8.570**

**(OTTOMILACINQUECENTOSETTANTA EURO)**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – MOBILIARIO UFFICI



**Fig.1 Scrivania a penisola**



**Fig.2 Sedia in tessuto nero**



**Fig.3 Armadietti in metallo**



**Fig.4 Lampadario quadrato con elementi tubolari al neon**



**Fig. 5 Scrivania in laminato bianco**



**Fig.6 Cassettiera 4 cassetti**



**Fig.7 Scrivania in laminato bianco e bordi neri**





**Fig.8 Divanetti in tessuto verde**



**Fig.9 Scrivania in noce**



**Fig. 10 Tavolo riunioni ovale**



**Fig.11 Armadio ufficio con vetrina centrale**



**Fig.12 Armadio ufficio a 4 ante**



**Fig.13 Scrivania in laminato grigio**





**Fig.14 Mobile basso in laminato grigio**



**Fig.15 Cassettiera 2 cassetti**



**Fig. 16 Mobile ufficio**



**Fig.17 Tenda lamellare**





**Fig. 18** Pannello in plexiglas con logo società



**Fig. 19** Faretti incassati al soffitto



**Fig.20** Faretti su binario

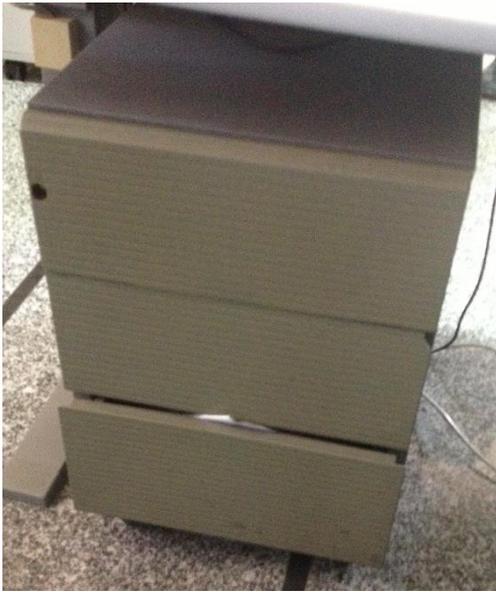


**Fig. 21-22** Scrivanie in laminato bianco + sedia in similpenne nera + dattilo in laminato bianco



**Fig. 23** Carrellino porta stampante in ferro bianco





**Fig. 24 Cassettiera 3 cassetti**



**Fig.25 Mensola a parete nera**



**Fig. 25 Condizionatore Mitsubishi Electric**



**Fig.26 Neon a soffitto**



**Fig. 27 Poltroncina in tessuto verde**



**Fig.28 Sedia in tessuto verde**





**Fig. 29 Scaffalatura metallica per archivio**



**Fig.30 Estintore**



**Fig. 31 Lampadario con 6 elementi tubolari al neon**



**Fig. 32 Plafoniera a parete**





**Fig.33 Quadro elettrico bticino**



**Fig. 34 Cassaforte a muro**



**Fig.35 Pensile bianco**



**Fig.36 Lampadario a 5 luci**



**Fig.37 Mobile basso con vetrine laterali e cassetiera centrale**



**Fig.38 Tavolo riunioni**





**Fig. 39 Poltroncina verde**



**Fig.40 Armadio ufficio**



**Fig. 41 Scrivanie in laminato bianco**



**Fig.42 Armadio a muro**





**Fig. 43 Poltrona in pelle nera+ lampada da scrivania**



**Fig.44 Scrivania**



**Fig.45 Scrivania porta pc**



**Fig.46 Poltroncine in pelle nera**



**Fig.47 Mobile ufficio**



**Fig. 48 Lampadario**





**Fig.49 Cestino in radica**



**Fig.50 Scrivania angolare**



**Fig.51 Poltroncine in tessuto nero**



**Fig.52 Scrivania porta pc**



**Fig.53 Lampadario**





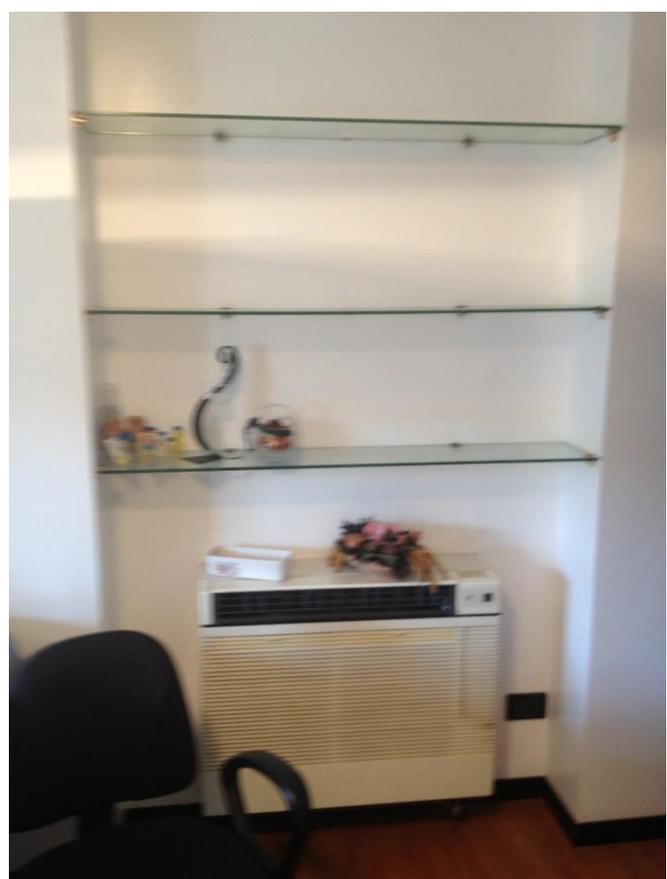
**Fig.54 Cassettiera 4 cassetti**



**Fig.55 Mobile basso a 2 ante e 2 cassetti**



**Fig.56 Armadio ufficio**



**Fig. 57 Mensole in vetro**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – MOBILIARIO LABORATORI



**Fig.1 Mobile lineare con ante e cassetti**



**Fig.2 Mobile lineare con ante bianche**



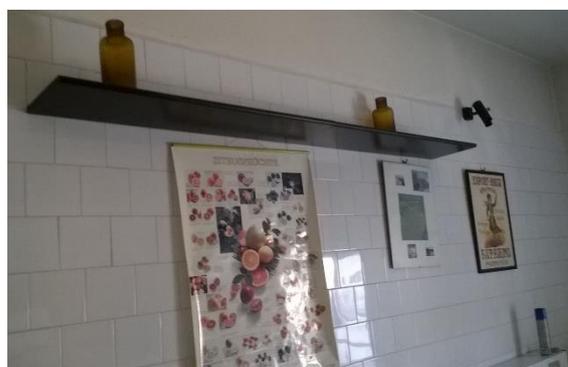
**Fig.3 Scrivania + dattilo in laminato bianco**



**Fig.4 Piano lavoro in marmo**



**Fig.5 Mobile laboratorio con ripiano in muratura**



**Fig.6 Mensola a parete**





**Fig.7 Vetrinetta da laboratorio**



**Fig.8 Neon a soffitto**

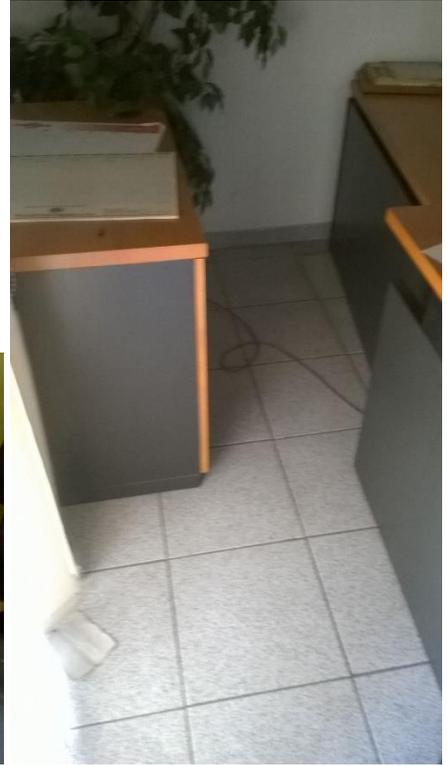


**Fig. 9 Libreria a 5 ripiani**



**Fig.10 Vetrinetta ufficio + appendiabiti nero**





**Figg.11-12 Scrivanie ufficio + sedia in tessuto verde**



**Fig.13 Mobile basso**



**Fig.14 Sgabello in tessuto verde**





**Figg.15-16 Lampadari**

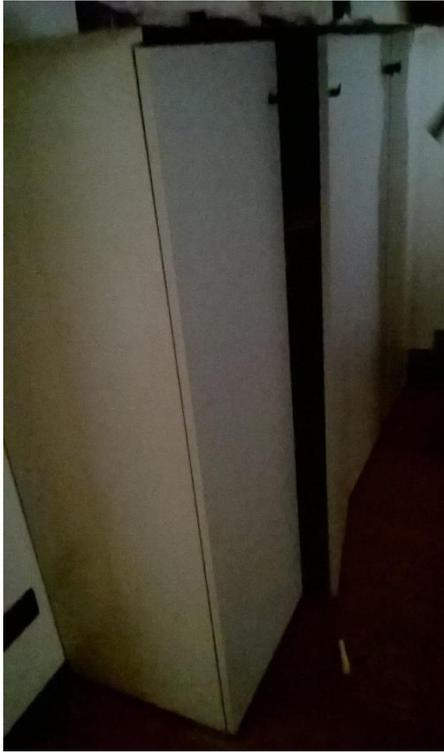


**Fig.17 Scarpiera + mobili ufficio in metallo con ante scorrevoli**

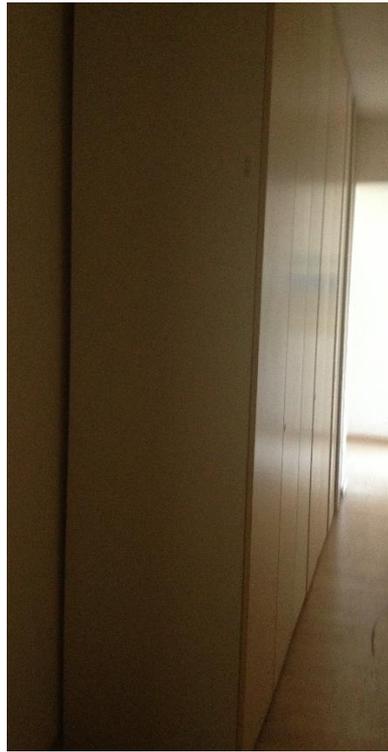


**Fig.18 Comodino con ripiano in vetro Fig.19 Lampadario quadrato al neon**





**Fig. 20** Armadietto ufficio



**Fig.21** Armadio a 7 ante



**Fig.22** Pensile cucina bianco



**Fig.23** Mobile lavello



**Fig.24** Tavolo da cucina in legno



**Fig.25** Sedie in tessuto verde



## LOTTO N.5

### ATTREZZATURA INFORMATICA

**VALORE TORALE PER 18 PEZZI FUNZIONANTI = € 800 (Diconsi EURO OTTOCENTO)**

#### METODOLOGIA DI STIMA

Analogamente a quanto riportato nel lotto n.4, Sulla base dei dati e delle indagini dell'ISTAT, relativamente alle vite medie utilizzate per le diverse tipologie di beni durevoli, è stato possibile verificare che la vita media dei personal computer, delle stampanti e dei fax è pari a 5 anni. Le vite medie fissate nella perizia sono una sintesi delle informazioni raccolte attraverso le fonti e che vengono sintetizzate nella tabella sottostante.

<b>FUNZIONI DI CONSUMO AGGREGATE</b>	Vite medie (in anni)
Mobili	15
Grandi Elettrodomestici	8
Sanitari durevoli	4
Mezzi di trasporto	9
Telefonia fissa	5
Telefonia mobile	3
<b>Personal computer</b>	<b>5</b>
Apparecchi radio TV, HI-fi, registratori, videocamere, macchine fotografiche	7
Gioielli e orologi	39
Altri beni durevoli	3

Alla luce delle considerazioni fatte, si è ritenuto opportuno considerare, **una vita media utile per le apparecchiature informatiche quali: computer, monitor e stampanti pari a 5 anni.** Tutte le apparecchiature presenti che appartengono a tale categoria, così come riscontrato dalle fatture segnate sui libri contabili, si trovano in una fase di vita nettamente superiore ai 5 anni di vita utile media, per cui il valore di mercato, considerate le difficoltà che si incontreranno nella fase di vendita e la mancanza di garanzia per eventuali vizi, è pari per l'intero lotto, che è formato da 27 pezzi inventariati, di cui 9 risultano non funzionanti, **a € 800 totali (euro ottocento/00).** Si è preferito non dare un valore al singolo bene, ma considerare il lotto nella sua totalità, visto anche l'esiguo valore commerciale.



Si riporta la tabella dei beni afferenti al lotto in questione e la relativa documentazione fotografica.

<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Vita utile media del bene</b>	<b>Valore di mercato</b>
Stampante HP Color LaserJet 2840	1	5 anni	Vbene > Vutile
Stampante HP Color LaserJet 4600	1	5 anni	Vbene > Vutile
Stampante OKI Microline 395-24 Pin Printer	1	5 anni	Vbene > Vutile
Fotocopiatrice multifunzione Develop 2350	1	5 anni	Vbene > Vutile
Monitor Acer	1	5 anni	Vbene > Vutile
Monitor LG	1	5 anni	Vbene > Vutile
Tastiera HP	2	5 anni	Vbene > Vutile
Gruppo di continuità EATON Ellipse ASR 450	2	5 anni	Vbene > Vutile
Computer HP PRO 3015 MT Windows 7 PRO OA	2	5 anni	Vbene > Vutile
Stampante HP LaserJet 2300L	1	5 anni	Vbene > Vutile
Macchina distruggi documenti	1	5 anni	Vbene > Vutile
Computer HP Windows XP Professional	1	5 anni	Vbene > Vutile
Tastiera Compaq	1	5 anni	Vbene > Vutile
Mouse	1	5 anni	Vbene > Vutile
Stampante laser a colori HP	1	5 anni	Vbene > Vutile

**VALORE TOTALE LOTTO N.5 (PER 18 PEZZI FUNZIONANTI) = € 800**

**(Diconsi EURO OTTOCENTO)**



<b>Descrizione</b>	<b>Quantità</b>	<b>Stato di vita del bene</b>	<b>Valore di mercato</b>
Computer assemblato	1	Non funzionante	Nessun valore
Monitor Olidata ES678	1	Non funzionante	Nessun valore
Gruppo di continuità	1	Non funzionante	Nessun valore
Bilancia di precisione	1	Non funzionante	Nessun valore
Computer HP-Compaq	1	Non funzionante	Nessun valore
Monitor	1	Non funzionante	Nessun valore
Tastiera HP	1	Non funzionante	Nessun valore
Mouse Olidata	1	Non funzionante	Nessun valore
Bilancia elettronica	1	Non funzionante	Nessun valore



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – ATTREZZATURA INFORMATICA



**Fig. 1** Distruggi documenti



**Fig.2** Tastiera Compaq



**Fig.3** Stampante HP Color LaserJet



**Fig.4** Stampante HP Color LaserJet 2840





**Fig.5 Stampante HP Color LaserJet 4600**



**Fig.6 Stampante OKI Microline 395**



**Fig.7 Fotocopiatrice multifunzione Develop 2350**

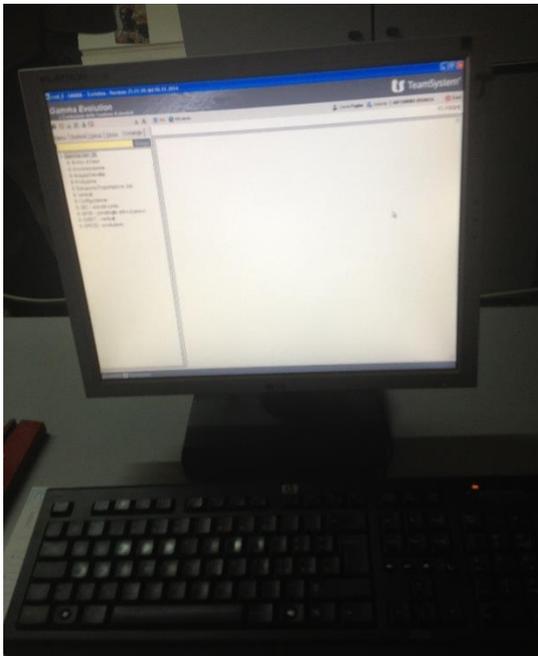


**Fig.8 Stampante HP LaserJet 2300L**

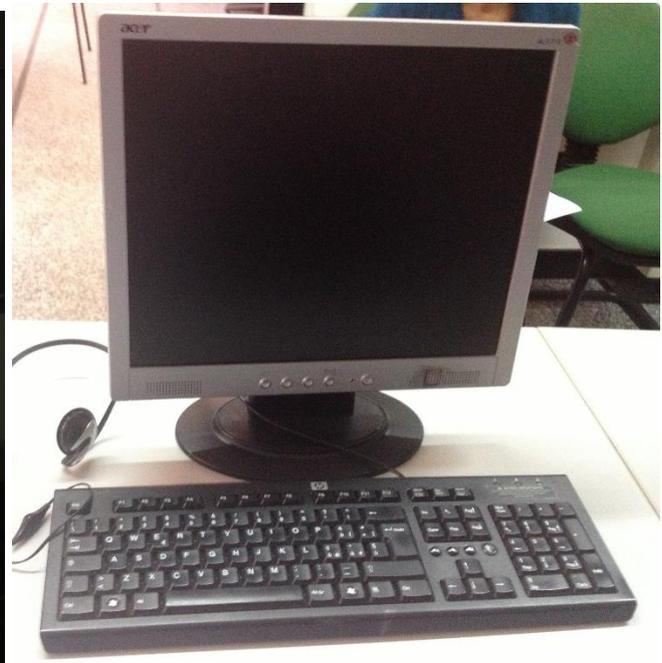




**Fig.9-10 Gruppo di continuità e PC HP PRO**



**Fig.11 Monitor LG + tastiera HP**



**Fig.12 Monitor Acer + tastiera HP**



**LOTTO N.6**  
**AUTOVETTURE**

**Valore totale del lotto = € 6.000 (EURO SEIMILA)**

**METODOLOGIA DI STIMA**

Analogamente a quanto riportato nei lotti n.4-5, è stata determinata la vita utile media dei mezzi di trasporto in **9 anni**, sono stati inventariati i beni appartenenti all'azienda e sono stati determinati i valori unitari per i beni appartenenti al lotto in oggetto, considerando i valori attuali del mercato, la difficile vendibilità degli stessi e la mancanza di garanzia per eventuali vizi. Si riportano, la tabella relativa alle vite medie in anni dei beni di consumo e la tabella dei mezzi di trasporto censiti.

<b>FUNZIONI DI CONSUMO AGGREGATE</b>	<b>Vite medie (in anni)</b>
Mobili	15
Grandi Elettrodomestici	8
Sanitari durevoli	4
<b>Mezzi di trasporto</b>	<b>9</b>
Telefonia fissa	5
Telefonia mobile	3
Personal computer	5
Apparecchi radio TV, HI-fi, registratori, videocamere, macchine fotografiche	7
Gioielli e orologi	39
Altri beni durevoli	3



- n.1 Fiat Auto SPA 178EYF1A 1B

**Fiat Strada**

Autocarro, alimentato a gasolio per trasporto di cose per uso proprio di colore bianco: targa [REDACTED]

Autocarro, acquistato nel 2004, come tale ha superato la vita utile di 9 anni ipotizzata come limite per la stima di tali beni, per cui ritenendo che lo stesso automezzo sia stato sempre sottoposto a revisione regolare, ad esso è stato attribuito un valore di **€ 2.000**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Vita utile media del bene	Vita del bene	Valore di mercato
Fiat Strada	1	2004	9 anni	11 anni	€ 2.000

- n.1 Fiat 130 NC A

**Autocarro**, alimentato a gasolio per trasporto merci, con cassone ribaltabile trilaterale con servocomando pneumatico: targa [REDACTED]

Autocarro acquistato nel 1981, come tale ha superato la vita utile di 9 anni ipotizzata come limite per la stima di tali beni, per cui ritenendo che lo stesso automezzo sia stato sempre sottoposto a revisione regolare, ad esso è stato attribuito un valore di **€2.000**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Vita utile media del bene	Vita del bene	Valore di mercato
Fiat 130 NC A	1	1981	9 anni	34 anni	€ 2.000

- n.1 Fiat Auto SPA 192BXE1A 09C

**Fiat Stilo**

Autovettura, alimentata a gasolio per trasporto di persone di colore grigio cromo con interni in tessuto grigio: targa [REDACTED]

Autovettura acquistata nel 2005, come tale ha superato la vita utile di 9 anni ipotizzata come limite per la stima di tali beni, il modello risulta essere anche fuori produzione, ma ritenendo che lo stesso automezzo sia stato sempre sottoposto a revisione regolare, ad esso è stato attribuito un valore di **€2.000**

Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Vita utile media del bene	Vita del bene	Valore di mercato
Fiat Stilo	1	2005	9 anni	10 anni	€ 2.000



Descrizione	Quantità	Anno di acquisto	Vita utile media del bene	Vita del bene	Valore di mercato
Fiat Strada	1	2004	9 anni	11 anni	€ 2.000
Fiat 130 NC A	1	1981	9 anni	34 anni	€ 2.000
Fiat Stilo	1	2005	9 anni	10 anni	€ 2.000

**VALORE TOTALE LOTTO N.6 = € 6.000 (diconsi EURO SEIMILA)**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N.6 - AUTOVETTURE



**Figg.1-2 Fiat Strada**



**Figg.3-4 Autocarro Fiat 130 NC A**





**Figg.5-6 Fiat Stilo**



## TABELLA RIEPILOGATIVA

I lotti sopra descritti vengono sintetizzati nella seguente tabella riepilogativa:

LOTTO N.1	€ 3.890.300
LOTTO N.2	€ 260.018
LOTTO N.3	€ 56.600
LOTTO N.4	€ 8.570
LOTTO N.5	€ 800
LOTTO N.6	€ 6.000
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 4.222.288</b>

