

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 43/2017 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Sergio Cassano

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

FALLIMENTO “ ”

25 luglio 2017

AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO PARTE B

**STIMA DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE STRUMENTALI PER
L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA DI IMPRESA**

22 luglio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Premessa

In relazione al Fallimento “ ”, giusto provvedimento del 08.06.2017 R.G. 43/2017 a firma del Giudice Delegato dott. Sergio Cassano, fu conferito al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del complesso immobiliare (opificio industriale) sito in Bari alla via F.lli Philips n. 17, Zona Industriale, di proprietà della fallita Società, nonché degli impianti e delle attrezzature strumentali per l'esercizio delle attività di impresa presenti presso lo stesso immobile e alla valutazione della congruità del canone di affitto di azienda.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

La conseguente e corrispondente Consulenza Tecnica di Stima, redatta dal sottoscritto in qualità di C.T.U. in data 25 luglio 2017, conteneva le risposte ai quesiti posti dal G.D. e, in particolare, a quello “B” riferito alla “stima degli impianti e delle attrezzature strumentali per l’esercizio della attività di impresa presenti presso lo stesso immobile”.

A seguito di un primo informale invito dello scorso 16 gennaio 2023 da parte dei Curatori, il sottoscritto si è recato presso il complesso immobiliare della ex _____, laddove è stato informato della circostanza per cui, tempo addietro, nello stesso complesso si sono verificati furti, manomissioni ed atti vandalici a carico di apparecchiature ed attrezzature che erano state oggetto della anzidetta perizia di stima, così come puntualmente elencati al punto B) - B.1) della stessa.

È stato anche riferito che, oltre alle formali denunce dei crimini alle autorità di polizia, i Custodi dell’immobile hanno trasmesso ai Curatori l’elenco delle apparecchiature e attrezzature totalmente sottratte come anche solo manomesse o vandalizzate, tanto da dover essere dismesse, salvo i pochi casi di recupero, anche parziale, con interventi di riparazione e ripristino.

Pertanto i Curatori hanno chiesto al sottoscritto di effettuare, preso atto delle informative dei Custodi e dopo le opportune verifiche in loco, il conseguente aggiornamento e adeguamento della parte B – B.1 della originaria consulenza di stima del 25 luglio 2017.

Con successivi sopralluoghi e confronti con i Custodi, il sottoscritto è quindi pervenuto all’aggiornamento e adeguamento ai fatti sopravvenuti, dello stato e dei valori, comunque riferiti alla data della originaria perizia, delle attrezzature strumentali elencate nella parte della stessa di cui al quesito B), come qui nel seguito riportato.

CORPO A

LOCALE A1 – reparto imballi cartoni

1. Vibratore

Attrezzatura accessoria artigianale di scarsa utilizzabilità e bisognosa di manutenzione

valore originario di stima: € 1.500

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: **€ zero**

2. Elevatore per vasca

Attrezzo ausiliario al vibratore A1.1 - necessita di adeguamenti e manutenzione

valore originario di stima: € 1.500

valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: **€ zero**

LOCALE A2 – locale di transito

1. Macchina FRYMAR - macinazione pigmenti per smalti

Apparecchiatura obsoleta, con motori in totale avaria da circa 2 anni e organi di movimentazione bloccati.

Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione.

valore originario di stima: **€ zero**

LOCALE A3 – reparto macinazione pigmenti per smalti

1. Macina pigmenti a microsferi

Apparecchiatura fatta realizzare artigianalmente negli anni '81-'85; obsoleta e bisognosa di onerosa manutenzione

valore originario di stima: € 2.500

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: **€ zero**

2. Macina pigmenti a microsferi, con cappa ditta MOM

apparecchiatura adattata analoga alla precedente A3.1, ma dotata di cappa e maggiore potenza

valore originario di stima: **€ 5.000**

3. Macina a microsferi

Apparecchiatura mancante totalmente del motore, non funzionante e non utilizzabile.

Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

valore originario di stima: **€ zero**

4. Miscelatore UNIVERSAL (dispensore) con gruppo compressore idraulico

Apparecchiatura utilizzabile dopo recupero manutentivo.

valore originario di stima: **€ 10.000**

5. Miscelatore analogo al precedente A.4, senza compressore e con prestazioni minori

Apparecchiatura non funzionante e non utilizzabile.

Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

Valore originario di stima: **€ zero**

6. Soppalco a struttura metallica con sovrastanti 25 vasche di raccolta per paste colorate (nr. 23 vasche da mille litri, nr. 1 vasca da tremila litri e nr. 1 vasca da cinquemila litri), dotate di agitatore e bilancia elettronica

struttura utilizzabile e apparecchiature con danneggiamenti e perdite, recuperabili con adeguati interventi di manutenzione e lavaggio delle parti interne e/o sabbiatura per eliminare tutte le incrostazioni di vernici indurite per non funzionamento di oltre 2 anni
valore originario di stima: **€ 45.000**

7. Bilancia meccanica ODECA per piccole portate

strumentazione arretrata ma utilizzabile

valore originario di stima € 1.500

valore a seguito di furto: **€ zero**

8. Macchina FRYMAR per macinazione fondi colore

apparecchiatura in utilizzo previa manutenzione elettromeccanica e profonda disincrostazione e pulizia degli organi interni ed esterni

valore originario di stima: € 20.000

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: **€ zero**

LOCALE A4 – reparto dispersione smalti

1. Riempitrice diluenti – latte 0,5/1,0 Kg

Apparecchiatura non funzionante - anno 1981 "storica". Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione, oppure può costituire un macchinario da mostra.

valore originario di stima: **€ zero**

2. Riempitrice diluenti – latte 5 kg

Apparecchiatura non funzionante e non recuperabile. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

valore originario di stima: **€ zero**

3. Scaffale metallico con riserve di materie prime - correttivi di viscosità

Struttura recuperabile – attrezzature di riserva

valore originario di stima: **€ 3.000**

4. Soppalco a struttura metallica con n. 7 vasche per stoccaggio e bilance

Struttura, apparecchiature e attrezzature non in uso da oltre 20 anni, recuperabili con importanti interventi di manutenzione

valore originario di stima: **€ 12.000**

5. Dispensore ZANELLI, con apparecchiatura di aspirazione

Apparecchiatura sopra vasca, riutilizzabile con manutenzione

valore originario di stima: € 8.000

valore residuo per manomissione da atti vandalici del sistema elettrico: **€ 4.000**

6. Aspiratore (ditta CORAL matricola 1985/78)

Apparecchio ausiliario recuperabile con impegnativi adeguamenti manutentivi (in disuso da oltre 6 anni)

valore originario di stima: **€ 2.500**

7. Dispensore DIAMAC, motorizzato

Attrezzatura riutilizzabile con adeguati interventi di manutenzione e pulizia.

valore originario di stima: € 10.500

(nota: è stato riferito un successivo intervento di manutenzione)

8. Compressore idraulico del dispersore riportato al punto 7

Apparecchio ausiliario per il quale sono necessari impegnativi interventi di manutenzione e pulizia

valore originario di stima: € 1.500

valore a seguito di furto: € zero

9. Scaffalature varie

Attrezzature riutilizzabili con interventi di rinforzo e fissaggio

Valore originario di stima: € 4.000

ASTE GIUDIZIARIE.IT

LOCALE A5 - reparto confezionamento

1. Confezionatrice etichettatrice lineare IMMEA

Apparecchiatura obsoleta (età 24 anni) ma riutilizzabile, con componenti e parti smontate e in manutenzione

valore originario di stima: € 25.000

(nota: è stata riferita una prima dismissione a seguito di manomissione con atti vandalici e successivo ripristino con interventi di manutenzione)

2. Confezionatrice circolare ditta OCME Parma

Apparecchiatura obsoleta (età 40 anni) – in manutenzione

valore originario di stima: € 9.000

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

3. Forno stabilizzatore per confezionamento ditta GRAMEGNA

Apparecchio obsoleto, recuperabile per usi ausiliari

valore originario di stima € 3.000

(nota: è stata riferita una prima dismissione a seguito di manomissione con atti vandalici e successivo ripristino con interventi di manutenzione)

4. Confezionatrice lineare IMMEA con forno CB

Apparecchiatura completa di confezionamento, con componenti in manutenzione e sostituzione

valore originario di stima: € 30.000

(nota: è stata riferita una prima dismissione a seguito di manomissione con atti vandalici e successivo ripristino del solo forno con interventi di manutenzione)

valore residuo con recupero del solo forno: € 15.000

5. Confezionatrice manuale con bilancia

Apparecchiatura obsoleta (età 40 anni) non recuperabile.

Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

valore originario di stima: € zero

6. Muletto non funzionante ditta CESAB mod Centauro 80 300

Attrezzo in disuso non recuperabile – valore di rottamazione

valore originario di stima € 700

valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: € zero

ASTE GIUDIZIARIE.IT

7. PC con stampante etichette ditta SATO mod. GL408e
Strumento obsoleto di utilizzabilità limitata
valore originario di stima: € 500
valore a seguito di furto: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALE A6 - reparto confezionamento idropitture

1. Imballatrice di bancali ditta SIAT
Apparecchiatura con piano rotante sottopavimento motorizzato e barra dispensatrice di film continuo polietilenico in manutenzione
valore originario di stima: € 2.500
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

2. Serbatoi (n. 2) per resine (viniliche e acriliche)
Apparecchiature riutilizzabili con interventi di risanamento, pulizia e manutenzione
valore originario di stima: € 8.000
(nota: sono stati riferiti successivi interventi di manutenzione)

3. Serbatoi idropitture, tempere e traspiranti con nr. 3 sotto-confezionatrici ditta COMEC
Apparecchiature funzionanti ma con necessità di interventi di adeguamento, ripristino, manutenzione e pulizia.
valore originario di stima: € 35.000
(nota: sono stati riferiti successivi interventi di manutenzione)

4. Dispensatrice a gruetta fissa e bracci snodati ditta COMEC
Attrezzatura in parte riutilizzabile
valore originario di stima: € 3.500
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

5. Computer con stampante HP
Strumento obsoleto di utilizzabilità limitata
Valore originario di stima: € 500
valore a seguito di furto: € zero

6. Confezionatrice manuale ditta CMC COMACO
Apparecchiatura non funzionante né recuperabile.
Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione
valore originario di stima: € zero

7. Confezionatrice circolare OCME per stucchi
Apparecchiatura riutilizzabile con interventi di manutenzione, sostituzione e pulizia
valore originario di stima: € 7.000
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

8. Coperchio sopravasca ditta COMEC per agitatore
Apparecchiatura di uso particolare ausiliario
valore originario di stima: € 1.500
valore a seguito di furto: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOCALE A7 - reparto produzione idropitture

1. Silos per resine, con pompa

Apparecchiatura riutilizzabile con manutenzione e pulizia

valore originario di stima: € 7.000

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto))



2. Nr. 2 serbatoi con apparecchiatura centrale di abbattimento polveri e recuperatore ditta FRAGOLA

Sistema di apparecchiature per cicli di specifico utilizzo, recuperabile con adeguamenti manutentivi e pulizia

valore originario di stima: € 65.000

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto))

3. Aspiratore di polveri con 2 serbatoi ditta CORAL

Sistema ausiliario collegato anche ai silos esterni (da revisionare)

valore originario di stima: € 18.000

4. Silos seminterrato da 5-10.000 litri per raccolta e lavorazione idropitture

Apparecchiatura alloggiata in vano interrato, da revisionare e con vasca e condotti da disincrostare.

valore originario di stima € 8.000

5. Dispersore di minimo

Apparecchio non funzionante, fuori uso. Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

valore originario di stima: € zero

6. Dosatore ditta COMEC con scaffalature

Struttura con sistema di accumulo e dosatura programmata automatizzabile

valore originario di stima: € 7.000

(nota: è stata riferita una prima dismissione a seguito di manomissione con atti vandalici e successivo ripristino con interventi di manutenzione)

7. Dispersore COMEC

Apparecchiatura di destratificazione e dispersione; necessita di interventi di pulizia, disincrostazione e manutenzione

valore originario di stima: € 12.000

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto)

LOCALE A8 - produzione e confezionamento stucchi e quarzi

1. Silos di stoccaggio

Attrezzatura riutilizzabile previa manutenzione e pulizia

valore originario di stima: € 9.000

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto)



2. Sottoconfezionatrice manuale

Apparecchiatura di sottoricevimento, recuperabile con interventi di manutenzione e pulizia

valore originario di stima: € 4.000

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero



3. Miscelatore di stucco grana fine in pasta
Apparecchiatura recuperabile con interventi di manutenzione e pulizia-scrostatura di cassoni e condotti

valore originario di stima € 5.000

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Soppalco metallico

Struttura metallica riutilizzabile

valore originario di stima: € 6.500

5. Miscelatore stucco grana 1000

Apparecchiatura recuperabile con interventi di manutenzione

valore originario di stima: € 6.000.

(nota: sono stati riferiti successivi interventi di messa a punto)

6. Svuotasacchi

Dispositivo recuperabile per cicli ridotti

Valore originario di stima: 3.500

7. Soppalco metallico con impianti per prodotti di fondo

Struttura metallica utilizzabile – apparecchiature da lungo tempo non funzionanti e di difficile recupero e riutilizzo

valore originario di stima: € 5.000

8. Muletto

Apparecchio di movimentazione e carico in manutenzione da avaria

valore originario di stima: € 2.000

valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: € zero

9. Affinatore di stucco in polvere CONDOR LACK

Attrezzatura non funzionante e non recuperabile.

Il costo della rimozione a rifiuto può essere compensato dal valore di rottamazione

valore originario di stima; € zero

10. Gruetta motorizzata ad asta con barra semovente

Attrezzatura non funzionante – recuperabile con interventi di sostituzione e manutenzione

valore originario di stima: € 3.000

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

11. Soppalco con serbatoi quarzi e idropitture e confezionatrice

Struttura utilizzabile e attrezzature recuperabili con manutenzione

valore originario di stima: € 9.500

LOCALE A9 - area magazzino e imballi e prodotti finiti

1. Scaffalature latte vuote e piene

Strutture metalliche utilizzabili

Valore originario di stima € 4.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Muletto ditta STILL

Semovente di carico non funzionante da rottamare

valore originario di stima: € 500

valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO B

1. Armadio elettrico → (manomesso e dismesso per atti vandalici)

2. Dispensore e serbatoio acqua per idropitture

3. Compressori

Attrezzature e apparecchiature ausiliarie e di servizio non funzionanti da tempo.

È necessaria una revisione.

valore originario di stima: € 18.000

valore residuo a seguito di manomissione dell'armadio elettrico: € 12.000

4. Locale pompe con serbatoi

Attrezzature e apparecchiature riutilizzabili previa pulizia e manutenzione

Valore originario di stima: € 4.500

5. Pressa per imballaggi

Attrezzatura recuperabile obsoleta

valore originario di stima: € 2.500

valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

CORPO C

1. Scaffalature metalliche

Scaffalature metalliche per immagazzinaggio e deposito;

necessitano di interventi di manutenzione, rinforzo e fissaggio.

valore originario di stima: € 15.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO D

1. Scaffalature metalliche

Scaffalature metalliche per immagazzinaggio e deposito;

necessitano di interventi di manutenzione, rinforzo e fissaggio

valore originario di stima: € 15.000

LABORATORIO CHIMICO TECNOLOGICO.

Ricerca e sviluppo

1. Muffola (determinazione del peso secco) ditta BICASA

valore originario di stima: € 4.500

2. QUV meter Tester (prove accelerate di invecchiamento) ditta QPANEL

Valore originario di stima: € 5.500

valore a seguito di furto: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Tester BDC di resistenza al lavaggio
valore originario di stima: € 2.000
valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: € zero

4. Forno BICASA (test di mantenimento in confezione)
valore originario di stima: € 3.000
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Banco cappa aspirante (non funzionante)
valore originario di stima: € 1.500

6. Essiccometro
valore originario di stima € 2.000
valore a seguito di furto: € zero

7. Termostato - Stabilizzatore temporaneo acqua e fluidi per prove su vernici
Valore originario di stima: € 2.000
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

8. Bilancia ditta METTLER mod. PJ6000
valore originario di stima: € 1.500
valore a seguito di furto: € zero

9. Viscosimetro di Brookfield
valore originario di stima: € 1.500
valore in quanto manomessa e dismessa per atti vandalici: € zero

10. Essiccometro
valore originario di stima: € 2.000
valore a seguito di furto: € zero

11. 2 banconi attrezzati
Valore originario di stima: € 6.000

12. Pendolo PERSONOZ ditta BRAIVE INSTRUMENTS
(misuratore aderenza e resilienza da impatto)
valore originario di stima: € 2.500
valore a seguito di furto: € zero

13. Stampante Kyocera 2020
Valore originario di stima: € 500
valore a seguito di furto: € zero

14. Bilancia ditta METTLER mod. PJ1003-S
Valore originario di stima: € 1.500
valore a seguito di furto: € zero

15. Bilancia ditta METTLER mod. PJ1003-S
valore originario di stima: € 1.500
valore a seguito di furto: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16. Spettrofotometro URAI
valore originario di stima: € 9.500
valore in quanto manomesso e dismesso per atti vandalici: € zero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17. Computer
valore originario € 500
valore a seguito di furto: € zero

18. Stampante
valore originario di stima € 100
valore a seguito di furto: € zero

19. Tintometro Briosistem
Valore originario di stima: € 3.500

20. PC portatile
valore originario di stima: € 500
valore a seguito di furto: € zero

21. Batteria di simulatori e test di miscelazione e produzione –simulatori di dispersione
Nr. 3 minidispersori (a: ditta DELTA TRASMISSIONI con motore CAVALLERI – b: apparecchio con motore NERI – c: ditta GHIRI MOTORIDUTTORI motore CAVALLERI)
valore originario di stima: € 18.000
valore a seguito di furto: € zero

22. Bilancia ditta METTLER mod. SB32001-F
Valore originario di stima: € 2.000
valore a seguito di furto: € zero

23. Monitoraggio sistema tintometrico
valore originario di stima: € 3.000
valore in quanto manomesso e dismesso: € zero

24. Sistema lettore di badge
valore originario di stima: € 700
valore in quanto manomesso e dismesso: € zero

CORPO UFFICI

N. 10 stanze da ufficio, riunioni e segreteria, con arredi, attrezzature e apparecchiature obsolete -

Arredi, suppellettili e apparecchiature da uffici

valore originario di stima € 15.000

valore residuo a seguito di furti, manomissioni e dismissioni per atti vandalici: € 7.500

(nota: sono stati riferiti interventi di riparazione e parziale ripristino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GENERALE

1. Impianto di riscaldamento a termosifoni e centrale termica (interrato), da lungo tempo inattivi e fuori uso
2. Impianti a pompe di calore tipo split, non funzionanti
3. Quadri elettrici → (nota: manomessi e dismessi per atti vandalici)



ESTERNI

1. N.7 sylos per resine e diluenti

Strutture metalliche inutilizzate da circa 5 anni, recuperabili con interventi
valore originario di stima: € 21.000

2. N.4 sylos per carbonato di calcio amorfo e cristallino (cariche)

Strutture inutilizzate da lungo tempo, danneggiate e irrecuperabili. Il costo degli smontaggi, delle rimozioni e dei rifiuti si intende compensato dal valore di rottamazione
valore originario di stima: € zero

3. N. 1 serbatoio pvc interrato per gpl caldaia acqua calda docce

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

4. Piazzale parco serbatoi interrati (da rimuovere, rottamare e risistemare)

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

5. Pesa - bilico CROTTI (1985) da 600 q.li

Necessita di manutenzione e taratura.

valore originario di stima: € 20.000

(nota: è stato riferito di successivi interventi di messa a punto)

6. Impianto antincendio con vasca interrata da 40 mc

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

(nota: è stato riferito di successivi interventi di riparazione)

7. Impianto autoclave e riserva idrica acqua potabile

Valore conglobato nel criterio di stima immobiliare

8. Impianto DEPURECO trattamento acque di prima pioggia

Necessita di manutenzione.

€ 35.000

(nota: è stato riferito di successivi interventi di ripristino)



CONCLUSIONI

A seguito della attuale revisione della parte B della originaria Consulenza Tecnica di Stima del 25 luglio 2017, in conseguenza della riferita denuncia di successivi eventi criminosi quali furti, manomissioni, danneggiamenti e vandalismi, il valore di stima delle attrezzature e apparecchiature strumentali del complesso immobiliare periziato, risulta penalizzato e ridotto a

€ 493.000 (euro quattrocentonovantatremila)

Bari, 22 luglio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Bonaduce

Via G. Fortunato 9 – 70125 BARI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it