

TRIBUNALE



DI CHIETI

FALLIMENTO n. 23/19 R.F.

GIUDICE DELEGATO: **Dott. MARCELLO COZZOLINO**

CURATORE FALLIMENTARE: **Dott. PAOLO GAINI**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI
INVENTARIATI IN CAPO ALLA SOCIETA' FALLITA**

CHIETI, 03 Novembre 2020

IL C.T.U.

Geom. GIUSEPPE D'INGIULLO

Firmato digitalmente da

Giuseppe D'Ingiullo

CN = D'Ingiullo Giuseppe
O = Collegio dei Geometri di
Chieti/80002430694
C = IT

TRIBUNALE DI CHIETI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL FALLIMENTO N. 23/19 R.F

G.D. : Dott. Marcello COZZOLINO

C.T.U.: Geom. Giuseppe D'INGIULLO

Sommario

PREMESSA	3
ESITO DEGLI ACCERTAMENTI	4
DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI	4
PARCO MACCHINE.....	5
SERBATOI INAMOVIBILI.....	6
SERBATOI AMOVIBILI.....	7
MARCHI COMMERCIALI.....	11
IMPIANTI ED ATTREZZATURE INAMOVIBILI.....	11
STRUMENTAZIONI E MISURATORI LABORATORIO ANALISI.....	17
ATTREZZATURE VARIE, MACCHINARI ED UTENSILERIA.....	21
MOBILI ED ARREDI DA UFFICIO.....	27
DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI	43
DATI CATASTALI.....	44
Catasto Terreni.....	45
Catasto Fabbricati.....	46
PROFILI GIURIDICI DELLE PROPRIETA', TRASCRIZIONI e/o ISCRIZIONI DI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI.....	46
DATI URBANISTICI.....	47
DESCRIZIONE E STIMA DEI TERRENI.....	48
DESCRIZIONE E STIMA DI PORZIONE DI CAPANNONE CON ANNESSI SERVIZI.....	48
CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA.....	50
STIMA.....	52
FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA.....	53
LOTTO n. 1.....	53
LOTTO n. 1/bis.....	54

LOTTO n. 1/ter	54
LOTTO n. 1/quarter.....	55
LOTTO n. 2.....	56
LOTTO n. 3.....	56
LOTTO n. 4.....	57
LOTTO n. 5.....	58
LOTTO n. 6.....	59

PREMESSA

Su istanza del Curatore Dott. Paolo Gaini l'allora G.D. Dott. Nicola Valletta, con provvedimento del 27-06-2019, conferiva al sottoscritto Geom. Giuseppe D'Ingiullo, iscritto nell'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1089 ed in quello dei Consulenti Tecnici dell'intestato Tribunale, incarico di C.T.U. nel Fallimento a margine indicato, affidandogli il compito di predisporre Perizia Tecnica per la valutazione di tutti i beni mobili, non registrati, inventariati in capo alla società fallita, ed inoltre di predisporre ulteriore Perizia Tecnica per la valutazione dei beni immobili appartenenti alla medesima società.

In virtù di tale incarico il sottoscritto avviava, con il predetto Curatore, tutte le verifiche, accertamenti ed indagini necessari per lo svolgimento delle proprie attività peritali.

In particolare per i beni mobili acquisiva copie dei verbali di inventario redatti dopo la dichiarazione di Fallimento, con il relativo elenco di macchinari ed attrezzature rinvenuti all'interno del complesso aziendale.

Per i beni immobili invece il sottoscritto svolgeva verifiche di natura ipocatastale ed urbanistica, per accertare la loro legittima appartenenza alla società fallita, la presenza o meno di vincoli e/o iscrizioni pregiudizievoli ed infine la regolarità edilizia delle varie strutture realizzate.

Sulla scorta delle suddette verifiche ed accertamenti il sottoscritto redige la presente Relazione di Perizia corredandola, per maggiore chiarezza ed organicità, dell'allegata documentazione grafica e fotografica.

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

La società _____ Srl, secondo i verbali d'inventario esaminati tra i documenti formanti il fascicolo della Procedura Fallimentare, disponeva di un complesso di beni mobili organizzati per lo svolgimento della propria attività vinicola e composto da: macchinari, automezzi, attrezzature varie e mobili per ufficio, oltre ad un disavanzo di produzione costituito esclusivamente da vini di diversa qualità conservati in recipienti di varia natura.

Tralasciando naturalmente i vini che sono stati trattati dallo stesso Curatore Fallimentare, la stima del complesso di beni mobili è stata effettuata secondo l'ordine di elencazione predisposto nei relativi verbali di inventario, nei quali sono stati suddivisi sulla base delle loro categorie funzionali e di utilizzo e precisamente:

- nella cantina storica, collocata nei locali sotterranei del complesso aziendale in ambienti ideali per la lunga conservazione del vino, sono stati rinvenuti botti in legno rovere e barrique di varia capienza i quali, una volta svuotati del loro contenuto, sono già stati stimati dal sottoscritto con un valore di € 9.200 ed aggiudicati, per un valore di € 33.000 (+ IVA), alla Soc. Agricola arl " _____)" con asta asincrona del 30-06-2020.

Dopo le botti ed i barrique aggiudicati come sopra e le quantità di vino sfuso, trattare direttamente dal curatore e cedute al prezzo di € 3.500,00 (+ IVA), la stima dei beni mobili

prosegue con il parco macchine inventariato in capo alla società fallita e costituito dai seguenti automezzi ed autocarri:

PARCO MACCHINE

- autocarro DAF Truck targa
(telaio n. XLRAE45CF0L320807 immatricolato anno 2006);
(valore € 7.500)



- autocarro Daimler – Furgone targa
(telaio n. WDB9066331S494804 immatricolato anno 2011)
(valore € 7.000);



- autocarro Fiat Group targa
(telaio ZFA22500000145756 immatricolato anno 2010)
(valore € 3.000);



- autoveicolo IVECO targa
(telaio ZCFC65A0005381021 immatricolato anno 2007)
(valore € 6.000);



- motrice DAF Truck targa
(telaio XLRTE85XC0E624729 immatricolato anno 2003)
(valore € 7.000);



- semirimorchio per trasporto targa
(telaio ZFN36SLE001150074 immatricolato anno 1989)
(valore € 30.000);



- rimorchio targa
trascrizione.
(valore € 8.500)

con immatricolazione in fase di



Dopo il parco macchine composto dai suddetti autoveicoli ed autocarri l'elenco dei beni mobili inventariati prosegue con la stima dei serbatoi, di varie dimensioni e caratteristiche, rinvenuti nei locali seminterrati sia della porzione di cantina oggetto di stima e sia di quella esclusa dalla valutazione.

Per la loro stima occorre effettuare una distinzione tra quelli di maggiore portata ricadenti nella porzione di cantina catastalmente intestata alla (ovvero i serbatoi numerati nell'allegato disegno dal n. 1 al n. 15) e tutti gli altri serbatoi di minore portata ricadenti nella porzione di cantina catastalmente intestata agli aventi causa di e

I serbatoi numerati dal n. 1 al n. 15 (v. Tav. " E ") devono essere necessariamente venduti unitamente alla porzione di capannone, poichè una loro separazione dalle strutture murarie circostanti ridurrebbe sensibilmente i margini di ricavo a causa dei rilevanti costi necessari per il loro smontaggio e trasporto.

Tutti gli altri serbatoi possono invece essere venduti autonomamente, trattandosi di involucri più maneggevoli e gestibili (v. Tav. "F-G").

Pertanto fatta doverosa premessa si procede allo loro stima secondo l'ordine di elencazione riportato nel relativo inventario e precisamente:

SERBATOI INAMOVIBILI

- n. 6 serbatoi in acciaio da 1000 hl "WTS" posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "E") con i n. 1-2-3-4-5-6
(valore € 72.000,00);



- n. 6 serbatoi in acciaio da 500 hl "WTS" posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav "E") con i n. 7-8-9-10-11-12
(valore € 36.000,00);



- n. 3 serbatoi in acciaio da 520 hl "Di Zio" posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "E") con i n. 13-14-15
(valore € 11.520,00);



SERBATOI AMOVIBILI

- n. 10 serbatoi in vetroresina coibentata da 170 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 16-17-18-19-20-25-26-27-28-29
(valore € 6.800,00);



- n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata da 50 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 22-23-24
(valore € 600,00);



n. 2 serbatoi in vetroresina coibentata da 30 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 21-46
(valore € 240,00);



- n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata da 150 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 30-31-32 **(valore € 1.800,00);**



- n. 7 serbatoi in ferro da 120 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 33-34-35-36-37-38-39 **(valore € 1.680,00);**



- n. 6 serbatoi in acciaio da 225 hl "Officine Meccaniche Paronetto" posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 40-41-42-43-44-45 **(valore € 16.200,00);**



- n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata da 100 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 47-48-49 **(valore € 1.200,00);**



- n. 4 serbatoi in vetroresina aperta non coibentata da 50 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 50-51-52-53 bis **(valore € 400,00);**



- n. 1 serbatoio in vetroresina coibentata da 30 hl posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno (Tav. "F") con il n. 56 bis **(valore € 120,00);**



- n. 5 serbatoi in acciaio da 100 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 58-59-60-61-62 **(valore € 1.000,00);**



- n. 2 serbatoi in acciaio/ferro zincato da 25 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 63-64

(valore € 100,00);



- n. 1 serbatoio in vetroresina da 35 hl posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno (Tav."F") con il n. 68

(valore € 140,00);



- n. 5 serbatoi in acciaio da 518 hl posti all'esterno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 73-74-75-76-77

(valore € 31.080,00);



- n. 2 serbatoi in acciaio da 3000 hl posti all'esterno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F")

con i n. 95-96

(valore € 72.000,00);



n. 3 serbatoi da 50 hl ISPRA Di Sisto posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno

(Tav. "F") con i n. 97-98-99

(valore € 1.800,00);



- n. 1 serbatoio in acciaio da 120 hl posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno

(Tav. "F") con il n. 100

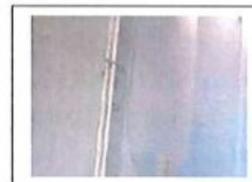
(valore € 240,00);



- n. 5 serbatoi in vetroresina coibentata, lesionati e non utilizzabili da 100 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno

(Tav. "F") con i n. 101-102-103-104-105

(nessun valore);



- n. 2 serbatoio in acciaio/ferro zincato da 25 hl posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno (Tav. "F") con il n. 106-115 bis
(valore € 50,00);



- n. 3 serbatoi in acciaio da 50 hl "Fracchiola" posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 107-55-56
(valore € 1.800,00);



- n. 1 serbatoio in acciaio da 50 hl "CAI Costruzioni" posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno (Tav. "G") con il n. 115
(valore € 600,00);



- n. 1 serbatoio in acciaio da 50 hl posto all'interno del capannone ed individuato nell'allegato disegno (Tav. "G") con il n. 116
(valore € 600,00);



- n. 6 serbatoi in acciaio da 150 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. 53-54-111-112-113-114
(valore € 10.800,00);



- n. 4 serbatoi in vetroresina coibentata mobile orizzontale da 11 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. M1-M2-M3-M4
(valore € 176,00);



- n. 2 serbatoi in vetroresina coibentata mobile orizzontale da 25 hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno (Tav. "F") con i n. M5-M6
(valore € 200,00).



MARCHI COMMERCIALI

Capitolo a parte verrà riservato alla stima dei marchi commerciali, limitatamente a quelli ancora in vita o rinnovati dal curatore e precisamente:

- Marchio Reg.ne n. 1294926 valido fino al 31-05-2025;
- Marchio Reg.ne n. 1294925 valido fino al 31-05-2025;
- Marchio Reg.ne n. 1613222 valido fino al 31-08-2024;
- Marchio Reg.ne n. 30201800010770 valido fino al 20-03-2028;
- Marchio si Reg.ne n. 302015000053806 valido fino al 30-09-2025;
- Marchio Reg.ne n. 302015000056733 valido fino al 31-10-2025;
- Marchio i (nazionale) Reg.ne n. 302017000045717 valido fino al 31-07-2027;
- Marchio (internazionale) Reg.ne n. 16904039 valido fino al 21-06-2027.

Per detti marchi si procederà attraverso una successiva valutazione, che terrà conto, sulla base di opportune ed appropriate indagini di mercato, della loro capacità di imporsi nel mercato vinicolo sia nazionale e sia internazionale, dove la ha ricoperto un ruolo di indiscusso prestigio nella sua lunga storia aziendale.

Quindi sorvolando in questa C.T.U. sulla stima dei marchi commerciali, la perizia prosegue con la valutazione dell'impianto di imbottigliamento rinvenuto al piano terra della porzione di capannone intestato alla società C.....

IMPIANTI ED ATTREZZATURE INAMOVIBILI

Anche questo impianto, come i serbatoi di maggiore capienza ritenuti inavomibili per le loro dimensioni eccessive, dovrà essere venduto unitamente alla porzione di capannone sui cui insiste poiché, anche in questo caso, qualsiasi separazione dal contesto strutturale circostante andrebbe a penalizzare il suo valore economico.

Pertanto fatta questa doverosa premessa si procede nella descrizione e stima de vari componenti che determinano la linea di imbottigliamento (v. Tav. H) ubicata nei locali del piano terra e precisamente:

CATENA DI IMBOTTIGLIAMENTO

- n. 1 depalettizzatore Bartolin Kemo 2004
(valore € 50.000,00);



- n. 1 nastro trasporto bottiglie I° tipo
(valore € 50.000,00);



- n. 1 impianto filtrazione Sofos Juclas
(valore € 50.000,00);



- n. 1 impianto imbottigliamento riempitrice Gal 2012 **(valore € 350.000,00);**



- n. 1 impianto riempitrice con pompa
(valore € 1.500,00);



- n. 1 pastorizzatore Padovan
(valore € 5.500,00);



- n. 1 gasatore Padovan
(valore € 7.500,00);



- n. 1 capsulatore Rabino & Galandrino
(valore € 25.000,00);



- n. 1 nastro trasporto bottiglie II° tipo
(valore € 25.000,00);



- n. 1 etichettatrice Packlab
(valore € 50.000,00);



- n. 1 incartonatrice Bortolin
(valore € 100.000,00);



- n. 1 incartonatrice Acmi
(valore € 100.000,00);



- n. 1 nastro trasporto cartone III° tipo
(valore € 15.000,00);



- n. 1 chiuditrice cartone Nordson
(valore € 75.000,00);



- n. 1 marcatore Marsh
(valore € 3.000,00);



- n. 1 nastro trasporto cartone IV° tipo
(valore € 20.000,00);



- n. 1 pallettizzatore Bartolin Kemo
(valore € 150.000,00);



- n. 1 legatrice Massersi
(valore € 7.500,00);



- n. 1 macchinario spingitore tappi
(valore € 5.000,00);



- n. 1 confezionamento vino in cartone
(valore € 8.000,00);



- n. 1 confezionamento vino in cartone + tavolo inox 2x1 **(valore € 500,00);**



- n. 1 nastro trasporto bottiglie mobile Passeri **(valore € 3.000,00);**



- n. 1 avvolgitore pallet **(valore € 1.500,00);**



- n. 1 etichettatore Enos **(valore € 12.000,00);**



- n. 1 riempitrice Tecno Vibrazioni **(valore € 65.000,00);**



- n. 1 marcatore cartone ad inchiostro **(valore € 4.000,00);**



All'interno del vano imbottigliamento sono stati inoltre rinvenuti i seguenti pezzi di ricambio ed accessori appartenenti allo stesso impianto e precisamente:

- n. 12 attrezzature per cambi formato bottiglie **(nessun valore poiché componenti inclusi nella linea di imbottigliamento);**



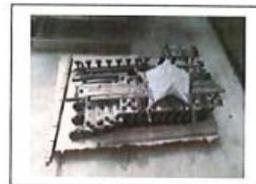
- n. 12 attrezzature per cambio formato capsulatore
(nessun valore poiché componenti inclusi nella linea di imbottigliamento);



- n. 1 attrezzature per cambi formato etichette
(nessun valore poiché componente incluso nella linea di imbottigliamento);



- n. 1 attrezzature per cambi formato incartonatrice
(nessun valore poiché componente incluso nella linea di imbottigliamento);



CENTRALE TERMICA

Alla catena di imbottigliamento, come sopra descritta nei vari componenti inamovibili, segue la descrizione degli apparati tecnologici ad essa collegati e ritenuti anch'essi inamovibili, nonché gli apparati tecnologici costituenti la Centrale Termica anche questi da valutarsi unitamente alla porzione di capannone poiché ad essa totalmente consolidata ed integrata sia sotto l'aspetto fisico che funzionale:

- n. 1 gruppo centrale termica "Mingazzini"
(valore € 4.000,00);



- n. 1 gruppo di produzione aria compressa per impianto di imbottigliamento e estratto azoto esterno
(valore € 6.000,00);



- n. 1 gruppo di produzione aria compressa per impianto di imbottigliamento e estratto azoto interno **(valore € 8.000,00);**



Conclusa la descrizione e stima dei componenti che costituiscono la linea di imbottigliamento, con annessi apparati tecnologici e strumentazioni formanti la Centrale Termica, la perizia prosegue, seguendo sempre l'ordine di elencazione del verbale d'inventario, con la descrizione e stima di tutte le strumentazioni e misuratori rinvenuti nel locale –laboratorio/analisi- annesso alla cantina e precisamente:

STRUMENTAZIONI E MISURATORI LABORATORIO ANALISI

- n. 1 centrifuga NUVE Mod. NF 200
Maximum capacity 12x15 ml- Maximum speed 5000rpm
(valore € 500,00);



- n. 1 frigorifero **(nessun valore);**



- n. 1 unità di lavoro composta da computer con terminale/tastiera, video, stampante e gruppo di continuità
(valore € 150,00);



- n. 1 scrivania
(valore € 50,00);



- n. 1 filtro acqua e cartucce – MILLIPORE – Mod. Milli_DI – Prod. Acqua Deionizzata
(valore € 400,00);



- n. 1 cappa a flusso microbiologica ASALAIR Mod. 700 flusso laminare verticale con filtro EPA e lampada UV
(valore € 800,00);



- n. 1 titolatore automatico Titrex AC T2 con autocampionatore standard a 16 postazioni
(valore € 3.500,00);



- n. 1 analizzatore elettrochimico di metalli-steroglass Mod. ION 3 – Analizzabili Piombo – Rame – Cadmio Zinco
(valore € 4.500,00);



- n. 1 bagno termostatico programmabile Nuve Mod. NB 20
(valore € 700,00);



- n. 1 incubatore da laboratorio Nuve Mod EN 025 con Display
(valore € 800,00);



- n. 1 pH-metro da banco HANNA Instruments Mod. HI 222 con sonda termometrica e correttore automatico
(valore € 150,00);



- n. 1 lettore di grado alcolico, densità ed estratto
Anton Paar Modelli DMA 4500 + Alex 500
(senza autocampionatori)
(valore € 12.000,00);



- n. 1 vetreria e pipette varie da laboratorio
(matracci pipette, pepettatori automatici regolabili)
(valore € 150,00);



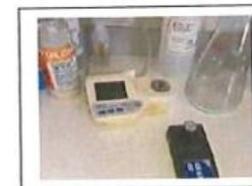
- n. 1 misuratore della stabilità tartarica
Steroglas Mod CrioSmall
(valore € 2.000,00);



- n. 1 distillatore elettronico GIBBERTINI
"oenochemical electronic distilling" Mod. SUPER D.E.E.
(valore € 3.000,00);



- n. 1 rifrattometro digitale HL 96814
(valore € 60,00);



- n. 1 misuratore portatile di ossigeno disciolto
HACH Mod. HQ30d dotata di sonda parametrica
(valore € 550,00);



- n. 1 bilancia da laboratorio OHAUS Pioneer
max 2100 g Risoluzione 0,01 g
(valore € 200,00);



- n. 1 rifrattometro portatile da campo
(valore € 100,00);



- n. 1 afometro
(valore € 150,00);



- n. 1 apparecchio indice di filtrabilità
(valore € 450,00);



- n. 6 banconi di appoggio laboratorio predisposti
per allacci gas e acqua
(valore € 600,00);



- n. 1 orologio a parete
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 mobiletto a sei cassetti
(valore € 50,00);



- n.1 scaffale metallico a quattro ripiani
(valore € 40,00);



ATTREZZATURE VARIE, MACCHINARI ED UTENSILERIA

Alle strumentazioni e misuratori rinvenuti nel locale laboratorio ed analisi seguono tutte le varie attrezzature, macchinari ed utensileria utilizzati dell'azienda vitivinicola e rinvenuti, secondo l'ordine di elencazione del verbale di inventario, nei vari ambienti esaminati e precisamente:

- n. 1 apparecchio di refrigerazione
(valore € 250,00);



- n. 1 pompa gioiello bicilindrica " Nicolini "
- (valore € 750,00);**



- n. 1 pompa centrifuga acciaio inox
- " Teknica Compact "
- (valore € 250,00);**



- n. 1 vasca agitatrice acciaio
- (valore € 1.250,00);**



- n. 1 micro-ossigenatrice a quattro vie
- (valore € 150,00);**



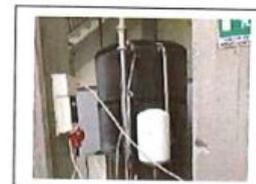
- n. 1 motore agitatore
- (valore € 250,00);**



- n. 1 nuovo impianto trattamento acque completo di addolcitore, autoclave e vaso di espansione
(valore € 3.776,00);



- n. 1 impianto di produzione acqua calda
(valore € 1.200,00);



- n. 1 impianto di filtrazione tangenziale
(valore € 2.500,00);



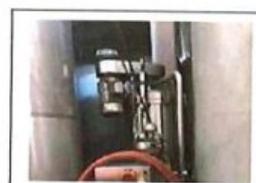
- n. 1 filtri a cartucce in due oltre base singola
(valore € 550,00);



- n. 1 pompa centrifuga
(valore € 150,00);



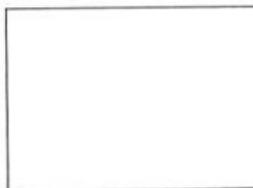
- n. 1 centrifuga in disuso
(nessun valore);



- n. 1 scala telescopica metallica 6 m.
(valore € 70,00);



- n. 1 scala telescopica metallica 3 m.
(valore € 40,00);



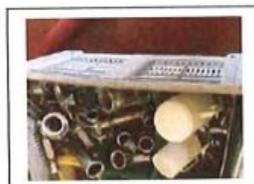
- n. 1 filtro spadoni
(valore € 450,00)



- n. 1 lavaserbatoi a quattro vie
(valore € 450,00);



- n. 1 minuteria con fasce, raccordi e filtri
(valore € 500,00);



- n. 1 impianto frigo esterno
(valore € 2.500,00);



- n. 1 pompa bicilindrica "Ragazzini"
(valore € 1.200,00);



- n. 1 filtro a cartone
(valore € 350,00);



- n. 1 agitatore in acciaio
(valore € 350,00);



- n. 1 idropulitrice " Segnini "
(valore € 250,00);



- n. 1 idropulitrice " Segnini "
(valore € 350,00);



- n. 1 filtro a cartucce
(valore € 250,00);



- n. 1 pompa bicilindrica "Ragazzini"
(valore € 150,00);



- n. 1 pompa bicilindrica "Manzini"
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 pompa bicilindrica "Garavini"
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 impianto di flottazione
(valore € 1.500,00);



- n. 8 pompe bicilindriche in ghisa di vecchia
fabbricazione **(nessun valore);**



- n. 1 compressore
(valore € 150,00);



- n. 1 impianto di filtrazione sotto vuoto
(valore € 7.500,00);



- n. 1 pressa a catena in disuso
(nessun valore);



- n. 1 pressa pneumatica
(valore € 8.500,00);



- n. 1 vasca raccolta uve
(valore € 4.500,00);



- n. 1 pompa a oliva
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 impianto di refrigerazione interno/esterno
(valore € 6.500,00);



- n. 1 carrello elevatore elettrico 30 q.li
"Linde E25" **(valore € 7.500,00);**



- n. 1 carrello elevatore elettrico 20 q.li
"Linde E20" **(valore € 4.500,00);**



- n. 1 transpallett manuale 25 q.li
(valore € 250,00);



- n. 1 transpallett manuale 15 q.li
(valore € 250,00);



- n. 1 transpallett manuale 15/20 q.li
(valore € 250,00);



- n. 2 carica batterie per carrelli elevatori
(valore € 500,00);



- n. 1 spazzatrice e n. 1 lavasciuga da rottomare
(nessun valore);



- ml. 40 scaffali metallici 4 ripiani
(valore € 450,00)



- n. 2 serbatoi in acciaio inox per trasporto
150 hl **(valore € 3.000,00);**



- n. 1 vasca trasporto uve 6/7 mc.
(valore € 1.500,00).



MOBILI ED ARREDI DA UFFICIO

Conclude la descrizione e stima dei beni mobili inventariati in capo alla .

l'elenco degli arredi ufficio rinvenuti all'interno del capannone aziendale (estraneo alla vendita) e quelli rinvenuti all'interno dei locali ufficio ubicati al piano terra del fabbricato

attiguo allo stesso capannone, questi ultimi costituiti da più ambienti suddivisi in stanza n. 1, n. 2, n. 3, n.4, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8 (v. Tav. "I") e precisamente:

INTERNO CAPANNONE

- n. 1 scrivania metallica obsoleta con tre cassetti
(valore € 30,00);



- n. 1 mobiletto metallico obsoleto basso con tre cassetti
(valore € 20,00)



- n. 1 piano di lavoro in laminato
(valore € 50,00);



- n. 1 scaffale metallico a cinque ripiani
(valore € 20,00);



- n. 3 sedie girevoli rivestite in stoffa
(valore € 45,00);



- n. 1 piano di lavoro in legno laminato
(valore € 30,00);



- n. 1 armadietto metallico obsoleto a due ante a cinque ripiani **(valore € 30,00);**



- n. 1 mobiletto basso metallico obsoleto a quattro cassetti **(valore € 50,00);**



- n. 1 scrivania in laminato a tre cassetti **(valore € 50,00);**



- n. 1 scrivania ad angolo a tre cassetti **(valore € 75,00);**



- n. 1 armadio basso in metallo obsoleto a ante scorrevoli **(valore € 25,00);**



- n. 1 piano di lavoro in legno laminato **(valore € 50,00);**



- n. 1 armadio basso in metallo obsoleto a ante scorrevoli **(valore € 45,00);**



- n. 1 armadietto sanitario
(valore simbolico € 5,00);



- n. 1 frigorifero basso
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 armadietto porta abito metallico
a tre ante obsoleto **(valore € 75,00);**



- n. 1 calcolatrice Olivetti Logos
(valore simbolico € 5,00);



- n. 1 computer HP con tastiera
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 computer Lenovo con tastiera e
schermo Philips
(valore simbolico € 100,00);



- n. 1 stampante etichette Intermec
(valore € 100,00);



- n. 1 armadio basso in metallo obsoleto
(valore € 45,00).



B) PALAZZINA UFFICI

Stanza n. 1

- n. 1 mobiletto basso in legno laminato
(valore € 100,00);



- n. 1 classificatore metallico a tre cassetti
(valore € 150,00);



- n. 1 armadio basso in legno quattro ante
(valore € 200,00);



- n. 1 portavino in legno
(valore € 100,00);



- n. 1 tavolo riunioni ovale in legno laminato
(valore € 250,00);



- n. 2 sedie direzionale in simil pelle con braccioli
(valore € 100,00);



- n. 2 sedie direzionali in simil pelle senza braccioli
(valore € 60,00);



Stanza n. 2

- n. 1 armadio basso in metallo con ante scorrevoli
(valore € 45,00);



- n. 1 scrivania in laminato bianco
(valore € 100,00);



- n. 1 mobiletto basso in legno laminato
a ante scorrevoli
(valore € 75,00);



- n. 1 calcolatrice Olivetti
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 tastiera di comando pesa esterna
con apparecchio di stampa **(valore € 150.00);**



- n. 1 tavolino con ripiano in vetro
(valore € 300,00);



- n. 2 sedie accoppiate con interposto ripiano
(valore € 120,00);



- n. 2 sedie singole in stoffa nera
(valore € 60,00);



- n. 1 portavino in legno **(valore € 100,00);**



- n. 1 armadio in metallo con ante scorrevoli
(valore € 150,00);



- n. 2 vetrinette di esposizione a cinque ripiani
(valore € 300,00);



- n. 2 orologi a parete
(valore simbolico € 20,00);



- n. 1 armadietto sanitario
(valore € 5,00);

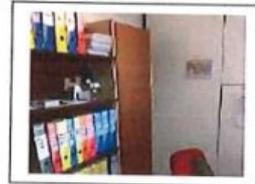


Stanza n. 3

- n. 1 armadio a parete (con stanza n. 4) a doppia apertura in laminato bianco quattro ante
(valore € 500,00);



- n. 1 armadio alto ad un'anta
(valore € 100,00);



- n. 1 scaffale a giorno quattro ripiani con ripiano chiuso a due ante scorrevoli
(valore € 120,00);



- n. 1 attaccapanni in metallo e plastica
(valore simbolico € 20,00);



- n. 1 dattilo a quattro cassette
(valore € 30,00);



- n. 1 macchina da scrivere elettronica
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 scaffale a ripiani scorrevole
(valore € 50,00);



- n. 1 scrivania in legno con cassetiera a tre ripiani
(valore € 150,00);



- n. 1 schermo computer collegato computer
capannone **(valore simbolico € 50,00);**



- n. 1 sedia direzionale in similpelle con braccioli
(valore € 50,00);



- n. 2 sedie in similpelle senza braccioli
(valore € 60,00);



- n. 1 sedia in tessuto rosso
(valore € 20,00);



Stanza n. 4

- n. 1 armadio a parete con stanza n. 3 a doppia apertura in laminato bianco a quattro ante
(valore € 500,00);



- n. 1 armadio a parete con stanza n. 5 a doppia apertura in laminato bianco a quattro ante
(valore € 500,00);



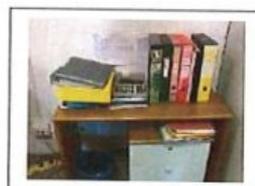
- n. 1 scaffale metallico a quattro cassetti scorrevoli
(valore € 150,00);



- n. 1 mobiletto basso in legno laminato bianco
(valore € 75,00);



- n. 1 dattilo in legno laminato bianco con scaffale a tre cassetti
(valore € 75,00);



- n. 1 piano di lavoro in legno laminato
(valore € 50,00);



- n. 1 scrivania in legno laminato
(valore € 100,00);



- n. 1 scrivania in legno con cassetiera a tre cassetti
(valore € 200,00);



- n. 2 sedie girevoli in similpelle con braccioli
(valore € 100,00);



- n. 1 sedia girevole in tessuto con braccioli
(valore € 50,00);



- n. 1 computer Lenovo con tastiera e schermo
(valore simbolico € 75,00);



- n. 1 computer HP con tastiera e schermo
(valore simbolico € 100,00);



- n. 1 calcolatrice Olivetti
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 calcolatrice Olivetti
(valore simbolico € 10,00);



Stanza n. 5

- n. 1 scaffale metallico a quattro ripiani scorrevoli
(valore € 150,00);



- n. 1 piano di lavoro ad angolo in legno laminato
(valore € 150,00);



- n. 1 armadio a parete con stanza n. 4 a doppia apertura in laminato bianco a quattro ante
(valore € 500,00);



- n. 1 mobiletto basso a tre ripiani scorrevole
(valore € 50,00);



- n. 1 scrivania ad angolo in legno laminato
(valore € 150,00);



- n. 1 mobiletto basso a quattro cassetti scorrevoli
(valore € 75,00);



- n. 1 frigorifero basso
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 sedia direzionale in similpelle con braccioli
(valore € 45,00);



- n. 1 sedia girevole in similpelle rossa con braccioli
(valore € 75,00);



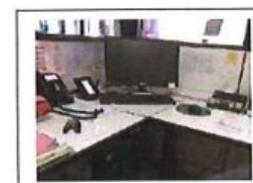
- n. 1 sedia girevole in tessuto con braccioli
(valore € 30,00);



- n. 1 sedia girevole in tessuto rosso con braccioli
(valore € 25,00);



- n. 1 computer HP con tastiera e schermo
(valore simbolico € 100,00);



- n. 1 computer HP con tastiera e schermo
(valore simbolico € 100,00);



- n. 1 lavagna a parete
(valore simbolico € 5);



Stanza n. 6

- n. 1 mobiletto basso a due ripiani scorrevoli
(valore € 50,00);



- n. 1 armadio in legno e vetro con ante
(valore € 150,00);



- n. 1 scrivania ad angolo in legno laminato
(valore € 75,00);



- n. 1 mobiletto basso quattro cassetti in legno laminato
(valore € 50,00);



- n. 1 computer Lenovo con tastiera e schermo
(valore simbolico € 50,00);



- n. 1 lampada a braccio
(valore simbolico € 10,00);



- n. 1 portavini in legno **(valore € 100,00);**



- n. 1 sedia direzionale in similpelle nera
(valore € 50,00);



- n. 2 sedie in similpelle nera con braccioli
(valore € 100,00);



- n. 1 attaccapanni in legno
(valore simbolico € 20,00);



Stanza n. 7

- n. 1 tavolo riunioni circolare in legno laminato
(valore € 300,00);



- n. 1 mobiletto basso con ripiano ad ante scorrevoli
(valore € 50,00);



- n. 1 armadio vetrinetta con ante
(valore € 150,00);



- n. 1 mobile porta computer con ruote
(valore simbolico € 5,00);



- n. 1 scrivania direzionale con ripiano in legno
(valore € 75,00);



- n. 1 cassetiera a tre ripiani **(valore € 50,00);**



- n. 1 sedia in similpelle nera con braccioli
(valore € 75,00);



- n. 6 sedie in similpelle arancione con braccioli
(valore € 300,00);



- n. 1 computer HP con tastiera e schermo
(valore simbolico € 50,00);



Stanza n. 8

- n. 11 moduli scaffalature metalliche otto ripiani
(valore € 550,00).



DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

Oltre ai beni mobili, come sopra descritti e stimati secondo l'inventario redatto dopo la dichiarazione di Fallimento, rientrano nel patrimonio della società anche i beni immobili costituiti dalla porzione di capannone a servizio dell'attività vitivinicola e da terreni agricoli circostanti lo stesso complesso aziendale (v. Tav. "A"- "B").

Il patrimonio immobiliare della società è emerso non solo dalle semplici visure catastali ma anche, e soprattutto, da approfondite ricerche ipotecarie ed urbanistiche, che hanno dimostrato l'appartenenza della restante porzione di complesso aziendale in capo agli eredi di [redacted] nato a [redacted] e [redacted] ata [redacted]

Infatti le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti hanno evidenziato che la porzione di cantina esclusa dalla presente perizia (ovvero quella catastalmente censita al foglio di mappa n. 62 particella n. 326 sub 6) veniva dichiarata in

Catasto con le schede di accatastamento n. 077196 serie E e n. 077197 serie E entrambe datate 26-06-1969 ed intestate, rispettivamente per 1/3 ciascuno, alla [redacted] e [redacted] a e, per 1/2 ciascuno, alla [redacted] e [redacted].

La Sig.ra [redacted], quale coniuge di [redacted], subentra nella cointestazione delle suddette schede di accatastamento a seguito di cessioni di diritti di proprietà da parte del sig. [redacted], regolati con due distinti atti per notaio Antonino Pastore entrambi del 27-06-1969 ed aventi i Rep. n. 132074 e n. 132075, Reg.ti a Pescara l' 08-07-1969 ai n. 2766 e n. 2767 e trascritti a Chieti il 12-07-1969 al R.P. n. 8962 ed R.P. n. 8963.

Ai suddetti riscontri di carattere ipotecario si associano quelli urbanistici effettuati presso il Comune di Ortona.

Infatti anche da questi riscontri emerge che i titoli urbanistici, inerenti la costruzione del complesso aziendale, sono stati intestati a persone fisiche (ovvero [redacted]), mentre [redacted] per la porzione esclusa da questa perizia mentre, a partire dal 1977, sono stati intestati alla società [redacted] i titoli urbanistici inerenti la esecuzione di opere di ampliamento riguardanti la porzione di capannone aziendale oggetto di perizia.

Fatta questa doverosa premessa sul patrimonio immobiliare della [redacted], la stima del complesso aziendale procede quindi con la valutazione dei beni riconosciuti di esclusiva proprietà della suddetta società, costituiti dagli immobili di seguito descritti nei loro dati catastali, ipotecari, urbanistici e caratteristiche fisiche-geometriche.

DATI CATASTALI

I beni immobili ricompresi nella massa fallimentare sono riportati in Catasto Terreni e Catasto

Fabbricati del comune di Ortona con i seguenti dati:

Catasto Terreni

VISURA TERRENO								
N.	DATI IDENTIFICATIVI							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
							R.D.	R.A.
2	62	360		Bosco Alto	3	are 2.80	€ 0,17	€ 0,13
3	62	925		Semin. Irrig.	2	are 1.90	€ 1,13	€ 0,74
4	62	926		Vigneto	2	are 13.80	€ 15,68	€ 9,98
5	62	1014		Semin. Irrig.	1	are 1.40	€ 1,23	€ 0,80
2	62	226		Semin. Irrig.	1	are 2.20	€ 1,93	€ 1,25
7	62	359		Semin. Irrig.	2	are 3.10	€ 1,84	€ 1,20
8	62	361		Vigneto	2	are 2.60	€ 2,95	€ 1,88
9	62	1362		Seminativo	4	are 0.70	€ 0,11	€ 0,22
10	62	1365	AA	Semin. Arbor	3	are 0.56	€ 0,27	€ 0,26
11	62	1365	AB	Vigneto	2	are 4.14	€ 4,70	€ 2,99
INTESTATARI								
N.	Dati anagrafici					Codice Fiscale	Diritti	
	con sede in Ortona					--	Proprietà 1/1	
Dati derivanti da		Atto Pubblico Notaio Egidio Marra del 03-12-2003 Repertorio n. 60336						
N.	DATI IDENTIFICATIVI							
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
							R.D.	R.A.
							€ ---	
1	62	4311		Area Urbana		are 1.80	----	----
12	62	228		Bosco Alto	3	are 9.80	€ 0,61	€ 0,46
13	62	231		Bosco Alto	3	are 2.40	€ 0,15	€ 0,11
14	62	232		Vigneto	3	are 1.80	€ 1,77	€ 1,16
15	62	235		Bosco Alto	3	are 5.00	€ 0,31	€ 0,23
16	62	356		Semin. Irrig.	2	are 2.00	€ 1,19	€ 0,77
17	62	357		Seminativo	2	are 2.10	€ 1,14	€ 1,03
18	62	864		Vigneto	2	are 4.60	€ 5,23	€ 3,33
19	62	872		Incolt. Prod.	2	are 3.10	€ 0,02	€ 0,02
20	62	1066		Seminativo	3	are 4.90	€ 1,64	€ 2,02
21	62	1116		Vigneto	2	are 1.70	€ 1,93	€ 1,23
22	62	1118		Semin. Irrig.	2	are 0.30	€ 0,18	€ 0,12
23	62	1119		Semin. Irrig.	2	are 0.50	€ 0,30	€ 0,19

24	62	4189		Seminativo	2	are 4.20	€ 2,28	€ 2,06
25	62	250		Area Urbana		are 21.60	-----	-----
26	62	1117		Vigneto	2	are 2.40	€ 2,73	€ 1,74
27	62	352		Vigneto	2	are 0.30	€ 0,18	€ 0,12
28	62	4016		Vigneto	2	are 3.00	€ 3,14	€ 2,17
29	62	4001		Vigneto	2	are 0.15	€ 0,17	€ 0,11
INTESTATARI								
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale		Diritti	
	I con sede in Ortona						Proprietà 1/1	
Dati derivanti da		Atto Pubblico Notaio Nicola Giofrè 09-06-1999 Repertorio n. 65331						

Catasto Fabbricati

VISURA PER UNITA' IMMOBILIARE								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	
1	62	4352		D/1			€ 6.610,00	
Via Sardegna Snc P.T.								
INTESTATARI								
N.	Dati anagrafici				Codice Fiscale		Diritti	
	I con sede in Ortona						Proprietà 1/1	
Dati derivanti da		Atto Pubblico Notaio Nicola Giofrè 09-06-1999 Repertorio n. 65331						

PROFILI GIURIDICI DELLE PROPRIETA', TRASCRIZIONI e/o ISCRIZIONI DI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato nelle suddette identificazioni catastali sia i terreni agricoli che la porzione di capannone in esame risultano intestati alla società in virtù dei seguenti atti:

- atto per trasformazione di società per notaio Nicola Giofrè del 09-06-1999 Repertorio n. 65331, Registrato a Pescara il 28-06-1999 al n. 3031 e trascritto a Chieti il 17-07-1999 al R.P. n. 8084 ed R.G. n. 10880.
- atto di acquisto per notaio Egidio Marra del 03-12-2003 Repertorio n. 60336/16993,

trascritto a Chieti il 19-12-2003 al R.P. n. 16953 ed R.G. n. 22521;

- atto di permuta per notaio Egidio Marra del 23-12-2004 Repertorio n. 62491/17963, trascritto a Chieti il 28-12-2004 al R.P. n. 17386 ed R.G. n. 22522;

Inoltre su alcuni dei predetti immobili grava la seguente iscrizione del 21-05-2010 R.P. n. 1928 ed R.G. n. 9524 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto notaio Egidio Marra del 19-05-2010 Rep. n. 69422/22208.

Infine tutti gli immobili sono interessati dalla seguente trascrizione:

- trascrizione del 09-10-2019 R.P. n. 13591 ed R.G. n. 17824 per atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento – emessa dal Tribunale di Chieti in data 14-05-2019 Rep. n. 550/2019

DATI URBANISTICI

Ai fini urbanistici tutti i terreni nudi ricadono, secondo il PRG in vigore presso il Comune di Ortona, in zona agricola.

La porzione di capannone industriale è stata invece realizzata, a seguito di ricerche svolte presso gli archivi tecnici del suddetto Comune, con il rilascio delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia n. 50 del 17-05-1977 rilasciata per la realizzazione, in ampliamento allo stabilimento preesistente, della porzione di capannone in esame ed antistante tettoia per deposito bottiglie e rimessa attrezzi ed autoveicoli;
- Concessione Edilizia n. 118 del 20-06-1978 rilasciata in Variante alla Concessione di cui sopra;
- Concessione Edilizia n. 217 del 04-06-1981 rilasciata sempre in Variante alla Concessione Edilizia di cui sopra;

- Concessione Edilizia n. 218 del 04-06-1981 rilasciata per la realizzazione di impianto di depurazione a servizio dello stabilimento enologico;
- Concessione Edilizia n. 383 del 26-11-1981 in Variante alla Concessione Edilizia n. 118/78 relativa alla cabina elettrica;
- Concessione Edilizia n. 93 del 26-03-1977.

DESCRIZIONE E STIMA DEI TERRENI

I terreni nudi, come già ampiamente riferito, ricadono tutti in zona agricola.

Si tratta infatti di appezzamenti che circondano il capannone industriale per lo più incolti ed abbandonati, ricoperti prevalentemente di una fitta vegetazione cresciuta in maniera spontanea.

Tra le aree individuate si distinguono le particelle n. 250-4016 e 4001 che si estendono, per una superficie complessiva di mq. 2.475, a ridosso del complesso aziendale ad uso manovra ed accesso dalla vicina strada provinciale Via Macinini.

Per la loro stima occorre naturalmente suddivederli tra aree incolte ed aree a servizio del complesso aziendale fornendo, per ciascuna di esse, i rispettivi valori e precisamente:

- superfici incolte : mq. 8.010,00 x € 2,50/mq. = € 20.025,00
- superfici a servizi : mq. 2.475,00 x € 7,50/mq. = € 18.560,00

In totale € 38.585,00

DESCRIZIONE E STIMA DI PORZIONE DI CAPANNONE CON ANNESSI SERVIZI

La porzione di capannone oggetto di stima consiste nei locali ubicati al primo piano sottostrada e piano terra del corpo di fabbrica individuato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 62 particella n. 4352 -ex particella n. 326 sub 1- (v. Tav. "C"- "D").

In sostanza si tratta di una struttura in cemento armato composta da pilastri e travi a

sostegno di solai prefabbricati.

Le tamponature esterne sono in blocchi di cemento intonacate e tinteggiate, mentre internamente il locale del piano terra è provvisto di tamponatura con pannelli in pvc coibentati che lo separano dalla restante porzione di capannone.

La ripartizione interna degli ambienti ricomprende al piano seminterrato una superficie di circa mq. 286.00 ed altezza di m. 11.30, destinata alla conservazione del vino attraverso l'uso di n. 15 serbatoi in acciaio inox di elevata capienza costituenti parte integrante della porzione di capannone.

E' attiguo a questo spazio il locale caldaia di circa mq. 53.00 ed altezza di m. 3.30.

Dal piano seminterrato, attraverso una scala interna, si accede al piano terra del capannone costituito da un locale di circa mq. 550,00 ed altezza di m. 6.20, con annesso impianto di imbottigliamento formante una linea completa da ritenersi, per la sua estensione e funzionalità, parte integrante del capannone.

Le rifiniture interne sono piuttosto scadenti per il piano seminterrato con pavimenti in cemento grezzo e gres porcellanato, mentre sono apparse più raffinate al piano terra con massetto industriale levigato.

Sono annessi alla porzione di capannone l'attigua Centrale Termica di circa mq. 42.00 ed altezza di m. 3.80 ed una porzione di tettoia di circa mq. 240.00 ed altezza di m. 7.20 ad uso rimessa e deposito.

Infine è pertinente alla porzione di capannone un'area esterna con una superficie catastale di circa mq. 2.538 sulla quale insiste, a valle del capannone, l'impianto di depurazione di circa mq. 128.00 per il trattamento delle acque e reflui derivanti dalla produzione del vino.

Naturalmente la vendita della porzione di capannone in esame risente della dipendenza fisica

e funzionale con la restante porzione esclusa dalla stima, sia per le attività interne allo stabilimento e sia per quelle esterne.

Per tale ragione risulta necessario regolamentare tali spazi di uso comune per determinare un loro utilizzo incondizionato che già avviene per la società la quale dispone, in virtù di contratto di affitto del 21-12-2018 Reg.to a Ortona (Ch) il 07-01-2019 al n. 3 serie IT, l'intero complesso con relativi impianti ed attrezzature.

CRITERI E PROCEDIMENTI DI STIMA

Il criterio di stima adottato per il complesso in esame è quello sintetico comparativo.

Quello comparativo è un criterio che si basa fundamentalmente nel formulare il più probabile valore di mercato mediante il confronto del capannone oggetto di valutazione con immobili analoghi, aventi caratteristiche oggettive, soggettive e di ubicazione simili, tramite un parametro di raffronto che solitamente è il mq. commerciale.

Determinante per questa tipologia è l'indagine di mercato, che consente di definire una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di stima.

Si tiene conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché dell'analisi della domanda e l'offerta nel mercato di beni simili.

La metodologia posta in essere presuppone un'adeguata disponibilità di campioni e dati di mercato, relativi a compravendite di immobili simili per tipologia, caratteristiche ed ubicazione.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona di quella in esame e zone limitrofe, relativi ad immobili liberi con la medesima destinazione d'uso, sono state condotte indagini nell'ambito delle seguenti fonti:

offerte di compravendita;

atti di compravendita;

pubblicazioni specializzate nel settore.

A causa dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, compreso quello di immobili ad uso industriale/produttivo che ha determinato una contrazione della domanda, le indagini svolte non hanno offerto significativi elementi di confronto.

In assenza di tali elementi si è fatto ricorso ai dati pubblicati dall'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - aggiornato semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che costituisce fonte alternativa comunque attendibile in grado di fornire un riferimento economico non solo per le compravendite, ma anche per la locazione, che diventa una verifica ulteriore per una conferma sulla congruità dei valori.

La cantina, essendo un'attività produttiva, rientra nelle cosiddette "categorie speciali" ovvero quelle non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

A riguardo l'OMI fornisce le seguenti valutazioni

TABELLA OMI

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: ORTONA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

"Agenzia Entrate - OMI"

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	NORMALE	250	500	L	2,8	4,2	N

tra le quali si sceglie il valore medio di € 375/mq essendo il più attinente al caso in esame

sia per caratteristiche strutturali e sia per ubicazione e finitura.

Una volta individuato il più probabile valore di mercato del capannone si procede al calcolo della sua superficie, comprensiva della parte produttiva (piano terra) e parti accessorie piano interrato, centrale termica e impianto di depurazione oltre, naturalmente, alle aree di pertinenza circostanti il capannone al netto delle costruzioni.

STIMA

Sulla scorta di quanto fin qui riferito, il sottoscritto procede nella stima dell'immobile in esame

Stima comparativa

Destinazione d'uso	Dimensioni	Coeff. di raggualio	Sup. Comm.le
Capannone Piano Seminterrato	22.00 x 13.00	1.00	Mq.286,00
Capannone Piano Terra	25.00 x 22.00	1.00	Mq.550,00
Tettoia uso deposito	21.00 x 11.40	0.50	Mq.115,50
Centrale Termica Piano Terra	4.50 x 7.50	0.50	Mq. 16,87
Centrale Termica Piano Terra	3.00 x 3.00	0.50	Mq. 4,50
Centrale Termica P. Semint.to	6.10 x 5.50	0.50	Mq. 17,87
Centrale Termica P. Semint.to	5.00 x 4.00	0.50	Mq. 10,00
Impianto di depurazione	3.35 x 9.00	0.25	Mq. 7,53
Impianto di depurazione	16.65 x 4.50	0.25	Mq. 18,73
Impianto di depurazione	1.80 x 12.95	0.25	Mq. 5,78
Area esterna al netto delle costr	Mq. 1.246,40	0,10	Mq. 124,64
Totale			Mq. 1.157,42

A cui si applica il valore per unità di superficie sopra indicato ottenendo il seguente valore definitivo (Mq. 1.157,42 x € 375/Mq) = € 434.032,00

Riepilogo valori

Capannone con accessori ed area pertinenza € 434.032,00

Terreni Agricoli circostanti il capannone € 38.585,00

Totale Generale € 472.617,00

FORMAZIONE DEI LOTTI PER AVVISO D'ASTA

Si procede quindi nella formazione dei diversi Lotti che costituiscono il patrimonio immobiliare e mobiliare della Società , precisando che alcuni beni mobili, ritenuti parte integrante della porzione di capannone oggetto di stima (serbatoi inamovibili, impianto di imbottigliamento e centrale termica), verranno collegati allo stesso capannone come Lotti n. 1/bis e n. 1/ter, fermo restando una loro possibile separazione dallo stesso Lotto n. 1 dietro una congrua offerta da sottoporre all'approvazione del comitato creditori.

LOTTO n. 1

Porzione di capannone industriale adibito alla produzione vitivinicola sito in Ortona, località Caldari, alla Via Macinini n. 15 composto da un locale seminterrato di circa mq. 286,00 ad uso vinificazione con adiacente centrale termica di circa mq. 53,00 ed inoltre da un locale al piano terra di circa mq. 550,00 ad uso imbottigliamento con adiacente centrale termica di circa mq. 42,00 e porzione di tettoia di circa mq. 240,00 ad uso deposito e rimessa, oltre area esterna di circa mq. 2.538,00 pertinente la porzione di capannone con sovrastante impianto di depurazione di circa mq. 128,00.

Circondano la porzione di capannone con annessa area di pertinenza diversi appezzamenti di terreno agricolo estesi per complessivi Ha 1.04.85. il tutto (ovvero porzione di capannone e terreni agricoli) posto a confine con: strada provinciale Via Macinini, altra porzione di capannone intestata agli eredi di _____ e _____

In Catasto Urbano del Comune di Ortona la porzione di capannone industriale è censita al foglio di mappa n. 62 particella n. 4352, Categoria D/1, Rendita € 6.610,00 in testa a _____ con sede in Ortona.

In Catasto Terreni dello stesso Comune di Ortona gli appezzamenti agricoli, circostanti la

porzione di capannone industriale, son riportati al foglio di mappa n. 62 particelle n. 360-925-926-1014-226-359-361-1362-1365-4311-228-231-232-235-356-357-864-872-1066-1116-1118-1119-4189-250-1117-352-4016-4001 intestate tutte a Soc. Cantine Dragani Srl con sede in Ortona.

Prezzo a base d'asta € 472.617,00

(dicosieuroquattrocentosettantaduemilaeseicentodiciasette).

LOTTO n. 1/bis

Sono parte integrante della porzione di capannone di cui al Lotto n. 1 n. 15 serbatoi in acciaio inox di grandi dimensioni ubicati al piano sottostrada del capannone, aventi caratteristiche e dimensioni descritte ed illustrate a pag. 7 della perizia e riassunte nella tabella che segue:

n. 6 serbatoi acciaio inox da 1000 hl WTS
n. 6 serbatoi acciaio inox da 500 hl WTS
n. 3 serbatoi acciaio inox da 520 hl Di Zio

Prezzo a base d'asta € 119.520

(dicosieurocentidiciannovemilacinquecentoventi)

LOTTO n. 1/ter

E' altresì parte integrante della porzione di capannone di cui al Lotto n. 1 una linea di imbottigliamento vino completa e funzionante, ubicata al piano terra del capannone e composta dall'elenco di macchinari ed attrezzature descritti ed illustrati da pag. 11 a pag. 16 della perizia e riassunti nella tabella che segue:

n. 1 depallettizzatore Bartolini Kemo 2004
n. 1 nastro trasporto bottiglie I° tipo
n. 1 impianto filtrazione Sofos Juclas
n. 1 impianto imbottigliamneto riempitrice GAL 2012
n. 1 impianto riempitrice con pompa
n. 1 pastorizzatore Padovan

n. 1 gasatore Padovan
n. 1 capsulatore Rabino & Galandrino
n. 1 nastro trasporto bottiglie II° tipo
n. 1 etichettatrice Packlab
n. 1 incartonatrice Bartolin
n. 1 incartonatrice Acmi
n. 1 nastro trasporto cartone III° tipo
n. 1 chiuditrice cartone Nordson
n. 1 marcatore Marsh
n. 1 nastro trasporto cartone IV° tipo
n. 1 pallettizzatore Bartolin Kemo
n. 1 legatrice Massersi
n. 1 macchinari spingitore tappi
n. 1 confezionamento vino in cartone
n. 1 confezionamento vino in cartone + tavolo acciaio inox
n. 1 nastro trasporto bottiglie mobile Passeri
n. 1 avvolgitore pallet
n. 1 etichettatore Enoj
n. 1 riempitrice Tecno Vibrazioni
n. 1 marcatore cartone ad inchiostro
n. 12 attrezzature per cambio formato bottiglie
n. 12 attrezzature per cambio capsulatore
n. 1 attrezzature per cambio formato etichette
n. 1 attrezzature per cambio formato incartonatrice

Prezzo a base d'asta € 1.184.000,00

(dicosieurounmilioneoctoottantaquattromila/00)

LOTTO n. 1/quarter

Infine sono parte integrante della porzione di capannone industriale di cui al Lotto n. 1 il bruciatore/caldaia rinvenuto nel locale centrale termica e l'impianto interno/esterno di aria compressa e estrazione azoto a servizio del locale imbottigliamento descritti ed illustrati da pag. 16 a pag. 17 della perizia e riassunti nella tabella che segue:

n. 1 centrale termica Mingazzini
n. 1 gruppo di produzione per impianto di imbottigliamento e estratto azoto esterno
n. 1 gruppo di produzione per impianto di imbottigliamento e estratto azoto esterno

Prezzo a base d'asta € 18.000

(dicosieurodiciottomila/00)

LOTTO n. 2

Parco macchine composto da autoveicoli, autocarri e rimorchi rinvenuti nelle aree esterne al capannone, descritti ed illustrati da pag. 5 a pag. 7 della perizia e riassunti nella tabella che segue:

n. 1 autocarro DAF truck
n. 1 autocarro Daimler - Furgone
n. 1 autocarro Fiat Group
n. 1 autoveicolo IVECO
n. 1 motrice DAF Truck
n. 1 semirimorchio per trasporto
n. 1 rimorchio

Prezzo a base d'asta € 69.000,00

(dicosieurosessantanovemila/00).

LOTTO n. 3

Serbatoi di varie caratteristiche e dimensioni rinvenuti nella porzione di capannone industriale esclusa dalla stima, descritti ed illustrati da pag. 7 a pag. 11 della perizia e riassunti nella tabella che segue

n. 10 serbatoi in vetroresina coibentata 170 hl
n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata 50 hl
n. 2 serbatoi in vetroresina coibentata 30 hl
n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata 150 hl
n. 7 serbatoi in ferro 120 hl
n. 6 serbatoi in acciaio 225 hl
n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata 100 hl
n. 4 serbatoi in vetroresina aperta non coibentata 50 hl
n. 1 serbatoio in vetroresina coibentata 30 hl
n. 5 serbatoi in acciaio 100 hl
n. 2 serbatoi in acciaio/ferro zincato 25 hl
n. 1 serbatoio in vetroresina 35 hl
n. 5 serbatoi in acciaio 518 hl
n. 2 serbatoi in acciaio 3000 hl
n. 3 serbatoi in acciaio ISPRA di Sisto 50 hl
n. 1 serbatoio in acciaio 120 hl
n. 5 serbatoi in vetroresina coibentata 100 hl
n. 1 serbatoio acciaio/ferro 25 hl
n. 3 serbatoi acciaio Fracchiola 50 hl
n. 1 serbatoio acciaio CAI Costruzioni 50 hl
n. 1 serbatoio acciaio 50 hl
n. 6 serbatoi acciaio 150 hl

Pag. 56 di 74

n. 4 serbatoi in vetroresina coibentata 11 hl
n. 2 serbatoi in vetroresina coibentata 25 hl

Prezzo a base d'asta € 149.626,00

(dicosieurocentoquarantanovemilaseicentoventisei/00)

LOTTO n. 4

Strumentazioni e misuratori per laboratorio analisi rinvenuti nella porzione di capannone esclusa dalla stima, descritti ed illustrati da pag. 17 a pag. 21 della perizia e costituiti dall'elenco di beni riassunti nella tabella che segue:

n. 1 centrifuga
n. 1 frigorifero
n. 1 unità lavoro con PC video-tastiera, stampante gruppo di continuità
n. 1 scrivania
n. 1 filtro acqua e cartucce
n. 1 cappa a flusso microbiologica;
n. 1 titolatore automatico
n. 1 analizzatore elettrochimico di metalli
n. 1 bagno termostatico
n. 1 incubatore da laboratorio
n. 1 pH-metro da banco
n. 1 lettore di grado alcolico
n. 1 vetreria + pipette varie
n. 1 misuratore stabilità tattanica
n. 1 distillatore elettronico
n. 1 rifrattometro digitale
n. 1 afometro
n. 1 indice di filtrabilità
n. 6 banconi di appoggio laboratorio
n. 1 orologio a muro
n. 1 mobiletto con 6 cassetti
n. 1 scaffale metallico a 4 ripiani

Prezzo a base d'asta € 30.910,00

(dicosieurotrentamilanovecentodieci)

LOTTO n. 5

Attrezzature varie, macchinari ed utensilerie rinvenute nell'interno del complesso aziendale ed aree circostanti, costituiti da beni descritti da pag. 21 a pag. 27 della perizia e riassunti nella tabella che segue:

n. 1 pompa bicilindrica Nicolini
n. 1 centrifuga acciaio inox Teknica Compact
n. 1 vasca agitatrice acciaio
n. 1 micro-ossigenatrice a quattro vie
n. 1 motore agitatore
n. 1 impianto trattamento acque composto da addolcitore ed accessori vari
n. 1 impianto produzione acqua calda
n. 1 impianto filtrazione tangenziale
n. 1 filtri a cartucce
n. 1 pompa centrifuga
n. 1 centrifuga
n. 1 scala telescopica metallica 6 m.
n. 1 scala telescopica metallica 3 m.
n. 1 filtro Spadoni
n. 1 lavaserbatoi a quattro vie
n. 1 minuterie varie comprese di fasce, raccordi e filtri
n. 1 impianto figro esterno
n. 1 pompa bicilindrica Ragazzini
n. 1 filtro a cartone
n. 1 agitatore in acciaio
n. 1 idropulitrice Segnini
n. 1 idropulitrice Segnini
n. 1 filtro a cartucce
n. 1 pompa bicilindrica Manzini
n. 1 pompa bicilindrica Garavini
n. 1 impianto flottazione
n. 8 pompe bicilindriche in ghisa
n. 1 compressore
n. 1 impianto di filtrazione sottovuoto
n. 1 pressa a catena
n. 1 pressa pneumatica
n. 1 vasca raccolta uve
n. 1 pompa a oliva
n. 1 impianto di refrigerazione interno-esterno
n. 1 carrello elevatore elettrico 30 q.li Linde E 25
n. 1 carrello elevatore elettrico 20 q.li Linde E 20
n. 1 transpallet manuale 25 q.li
n. 1 transpallet manuale 15 q.li
n. 1 transpallet manuale 15/20 q.li
n. 2 carica batterie per carrelli elevatori
n. 1 spazzatrice n. 1 lavasciuga
n. 40 scaffali metallici 4 ripiani
n. 2 serbatoi acciaio inox 150 hl

n. 1 vasca trasporto uve 6/7 mc

Prezzo a base d'asta € 64.936,00

(dicosieurosessantaquattromilasettecentotrentasei/00)

LOTTO n. 6

Mobili ed arredi da ufficio rinvenuti parte nella porzione di capannone esclusa dalla stima e parte nei locali ufficio al piano terra del fabbricato di civile abitazione, anch'esso escluso dalla stima, costituiti dall'elenco di beni descritti ed illustrati da pag. 27 a pag. 43 della perizia e riassunti nella tabella che segue

n. 1 scrivania metallica con cassetti
n. 1 mobiletto con cassetti
n. 1 piano di lavoro in laminato
n. 1 scaffale metallico cinque ripiani
n. 3 sedie in stoffa
n. 1 piano di lavoro in legno laminato
n. 1 armadietto metallico con cassetti
n. 1 scrivania in laminato e cassetti
n. 1 scrivania d angolo e cassetti
n. 1 armadio basso in metallo con ante scorrevoli
n. 1 piano di lavoro in legno laminato
n. 1 armadio basso in metallo con ante scorrevoli
n. 1 armadietto sanitario
n. 1 frigorifero basso
n. 1 armadietto in metallo tre ante
n. 1 calcolatrice Olivetti Logos
n. 1 PC HP con tastiera
n. 1 PC Lenovo con tastiera e schermo
n. 1 stampante etichette Intermec
n. 1 armadio basso in metallo
n. 1 mobiletto basso in legno laminato
n. 1 classificatore metallico tre cassetti
n. 1 armadio basso in legno
n. 1 portavino in legno
n. 1 tavolo ovale in legno laminato
n. 2 sedie in simil pelle con braccioli
n. 2 sedie in simil pelle senza braccioli
n. 1 armadietto basso in metallo con ante scorrevoli
n. 1 scrivania in laminato
n. 1 mobiletto in legno laminato con ante scorrevoli
n. 1 calcolatrice Olivetti
n. 1 tastiera comando pesa esterna con apparecchio di stampa
n. 1 tavolo con ripiano in vetro
n. 2 sedie accoppiate

n. 2 sedie singole in stoffa
n. 1 portavino in legno
n. 1 armadio in metallo con ante scorrevoli
n. 2 vetrinette con cinque ripiani
n. 2 orologi a parete
n. 1 armadietto sanitario
n. 1 armadio a parete
n. 1 armadio alto ad un'anta
n. 1 scaffale a giorno
n. 1 attaccapanni in metallo e plastica
n. 1 dattilo con quattro cassette
n. 1 macchina da scrivere elettronica
n. 1 scaffale a ripiani
n. 1 scrivania in legno con tre cassette
n. 1 schermo PC
n. 1 sedia direzionale simil pelle
n. 2 sedie in simil pelle
n. 1 sedia in tessuto
n. 1 armadio a parete
n. 1 armadio a parete
n. 1 scaffale metallico
n. 1 mobiletto basso
n. 1 dattilo con tre cassette
n. 1 piano di lavoro
n. 1 scrivania in legno
n. 1 scrivania in legno con tre cassette
n. 2 sedie girevoli in simil pelle con braccioli
n. 1 sedia girevole in tessuto con braccioli
n. 1 PC Lenovo con tastiera e schermo
n. 1 PC HP con tastiera e schermo
n. 1 calcolatrice Olivetti
n. 1 calcolatrice Olivetti
n. 1 scaffale metallico quattro ripiani
n. 1 piano di lavoro ad angolo in legno laminato
n. 1 armadio a parete
n. 1 mobiletto basso tre ripiani scorrevoli
n. 1 scrivania ad angolo in legno laminato
n. 1 mobiletto basso quattro cassette scorrevoli
n. 1 frigorifero basso
n. 1 sedia direzionale in simil pelle con braccioli
n. 1 sedia girevole in simil pelle con braccioli
n. 1 sedia girevole in tessuto con braccioli
n. 1 sedia girevole in tessuto con braccioli
n. 1 PC HP con tastiera e schermo
n. 1 PC HP con tastiera e schermo
n. 1 lavagna a parete
n. 1 mobiletto basso due ripiani scorrevoli
n. 1 armadio in legno e vetro con ante
n. 1 scrivania ad angolo in legno laminato
n. 1 mobiletto basso quattro cassette in legno laminato
n. 1 PC Lenovo con tastiera e schermo
n. 1 lampada a braccio
n. 1 portavini in legno

n. 1 sedia direzionale in simil pelle nera
n. 2 sedie in simil pelle nera con braccioli
n. 1 attaccapanni in legno
n. 1 tavolo riunioni in legno
n. 1 mobiletto basso con ripiani
n. 1 armadio vetrinetta con ante
n. 1 ripiano porta PC con ruote
n. 1 scrivania direzionale
n. 1 cassetiera tre ripiani
n. 1 sedia simil pelle
n. 6 sedie simil pelle con braccioli
n. 1 PC HP con tastiera e schermo
n. 11 moduli scaffalature metalliche

Prezzo a base d'asta € 10.180,00

(dicosieurodiecimilacentosettantacinque/00)

Tanto il sottoscritto rassegna in adempimento dell'incarico ricevuto

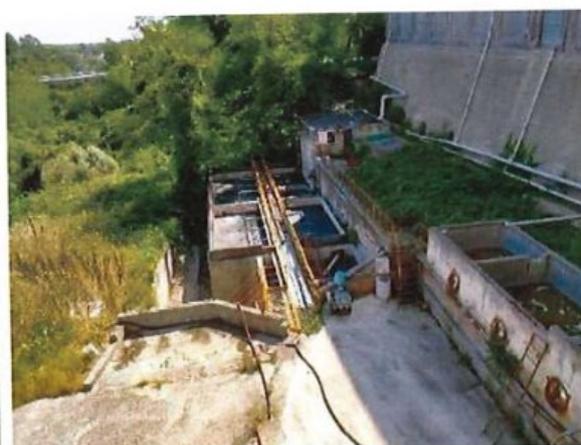
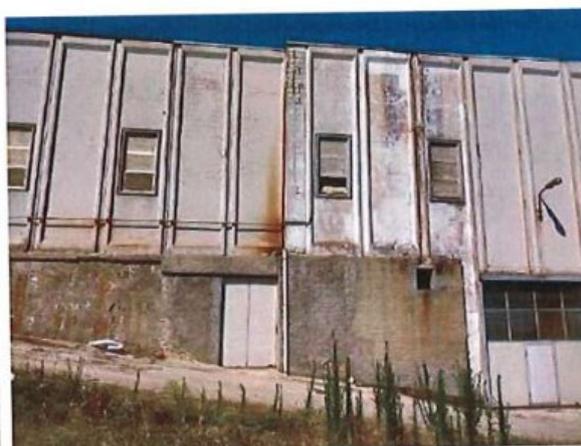
Chieti lì, 03-11-2020

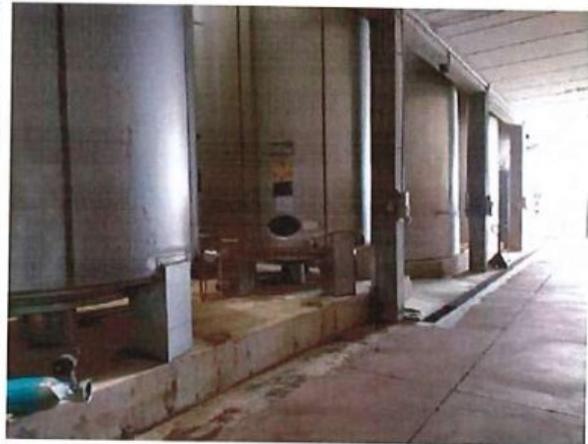
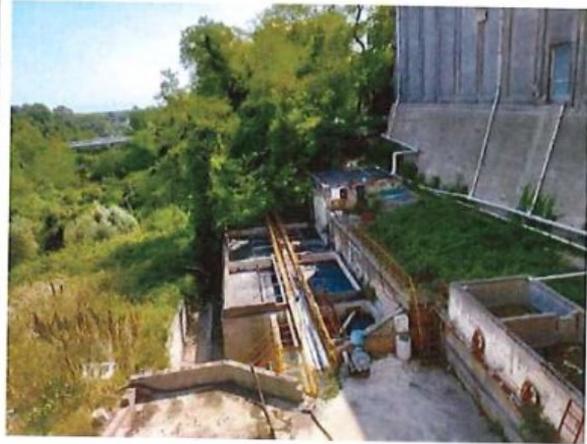
Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe D'Ingiullo)

Allegati:

- Riprese fotografiche;
- Tavola "A" stralcio catastale porzione capannone ed aree circostanti;
- Tavola "B" stralcio catastale terreni;
- Tavola "C" planimetria piano seminterrato;
- Tavola "D" planimetria piano terra;
- Tavola "E" planimetria serbatoi inamovibili;
- Tavola "F" planimetria serbatoi amovibili (piano seminterrato);
- Tavola "G" planimetria serbatoi amovibili (piano terra);
- Tavola "G" schema impianto di imbottigliamento;
- Tavola "G" planimetria locali ufficio per arredi di ufficio.





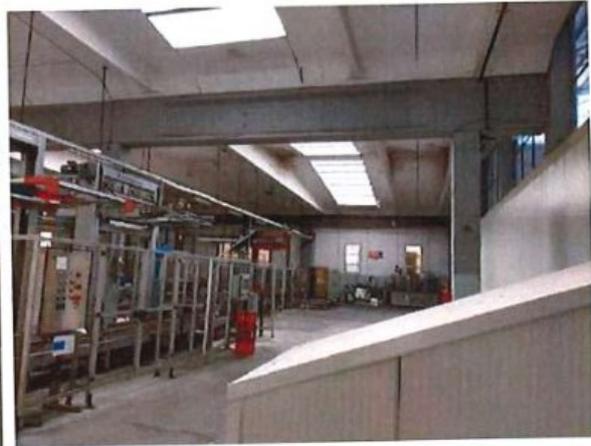


TAVOLA "A"

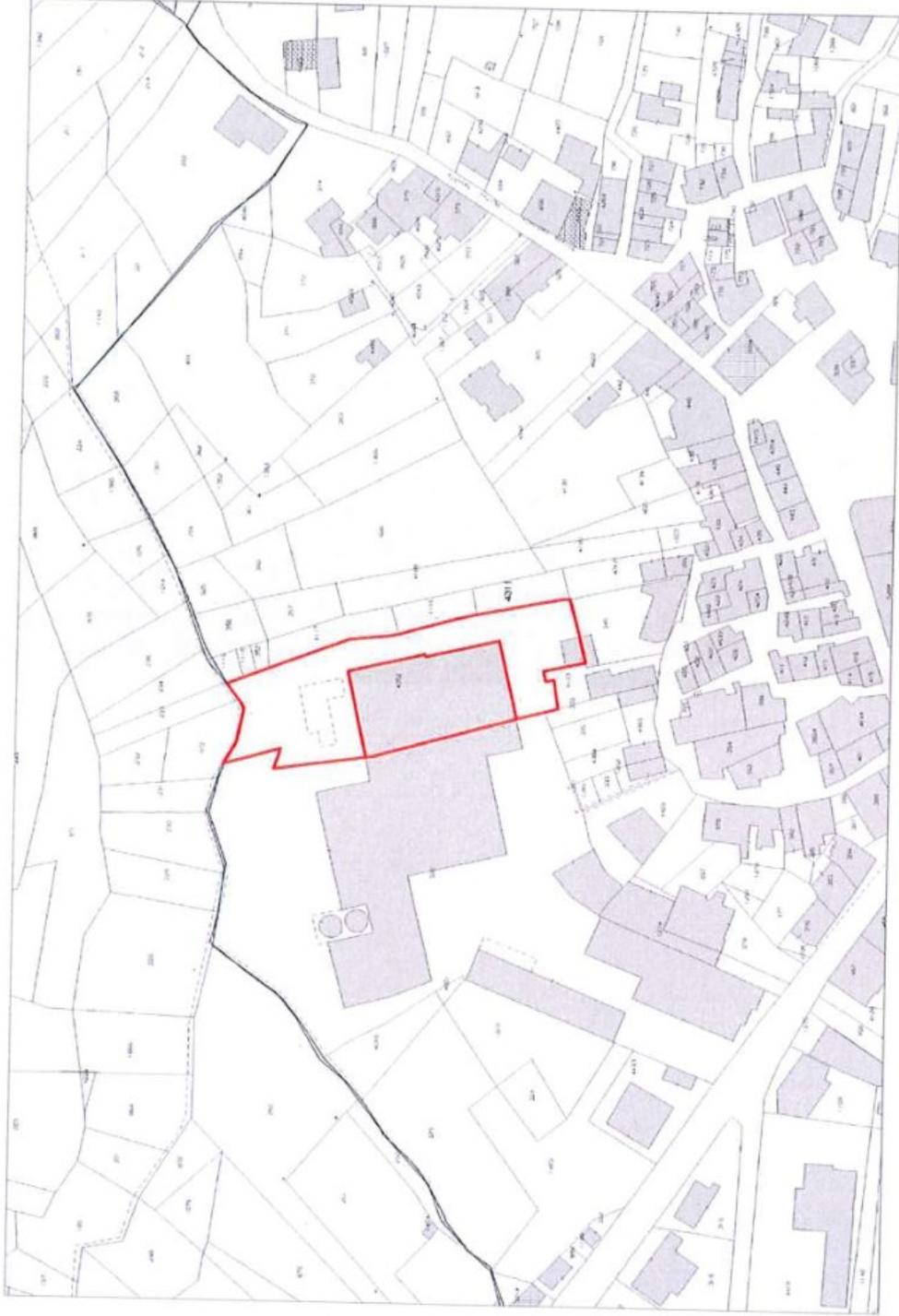
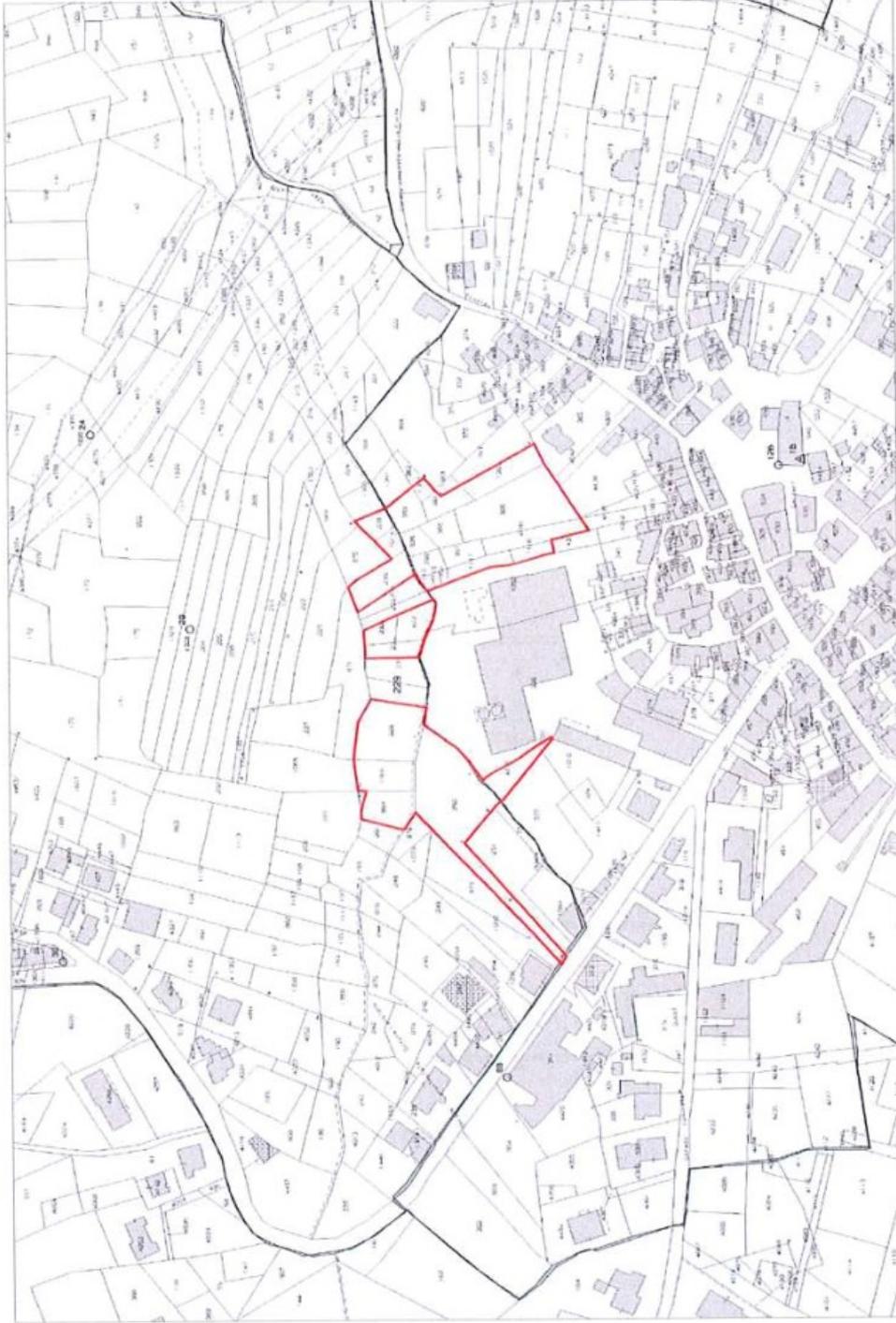


TAVOLA "B"



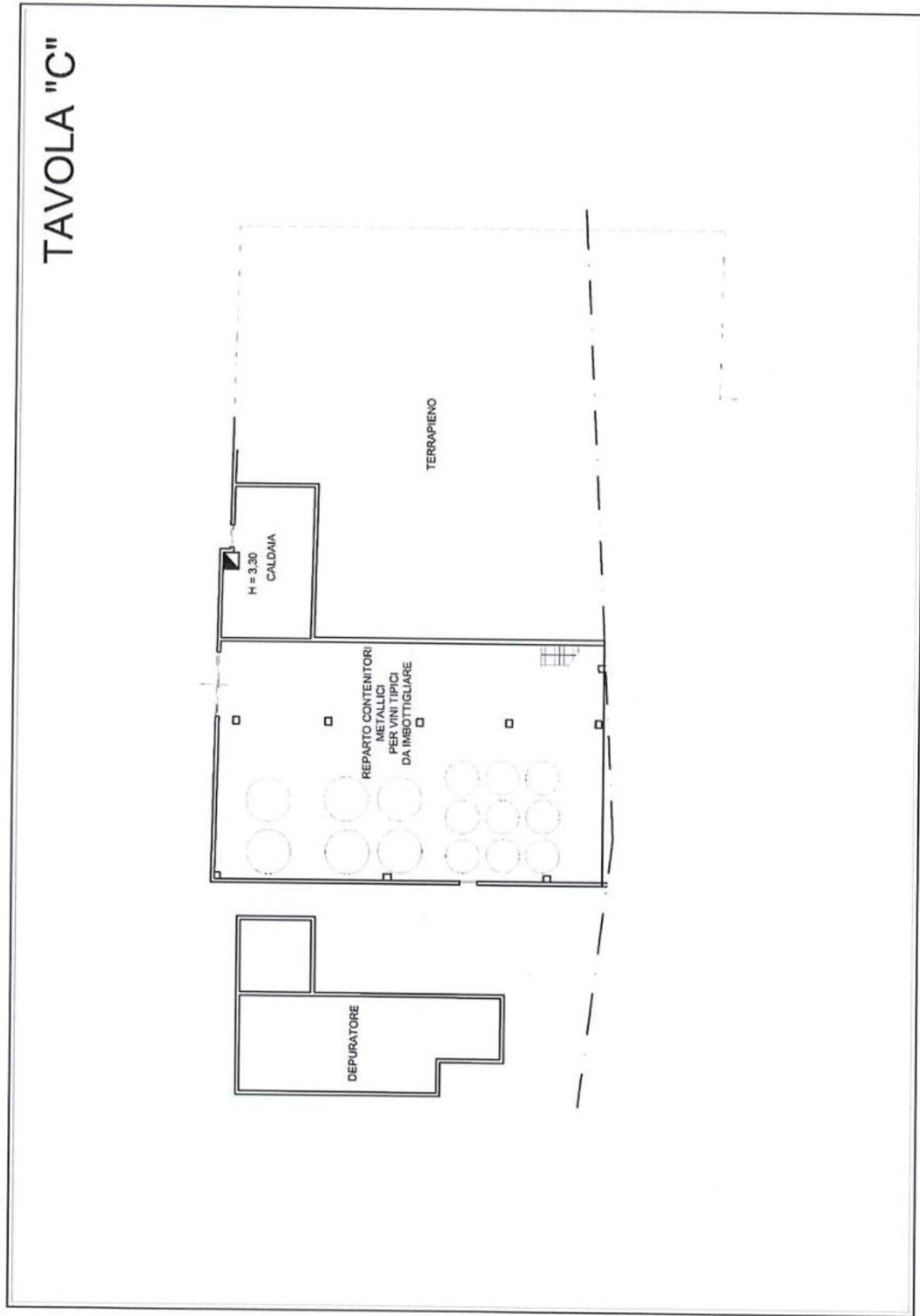


TAVOLA "D"

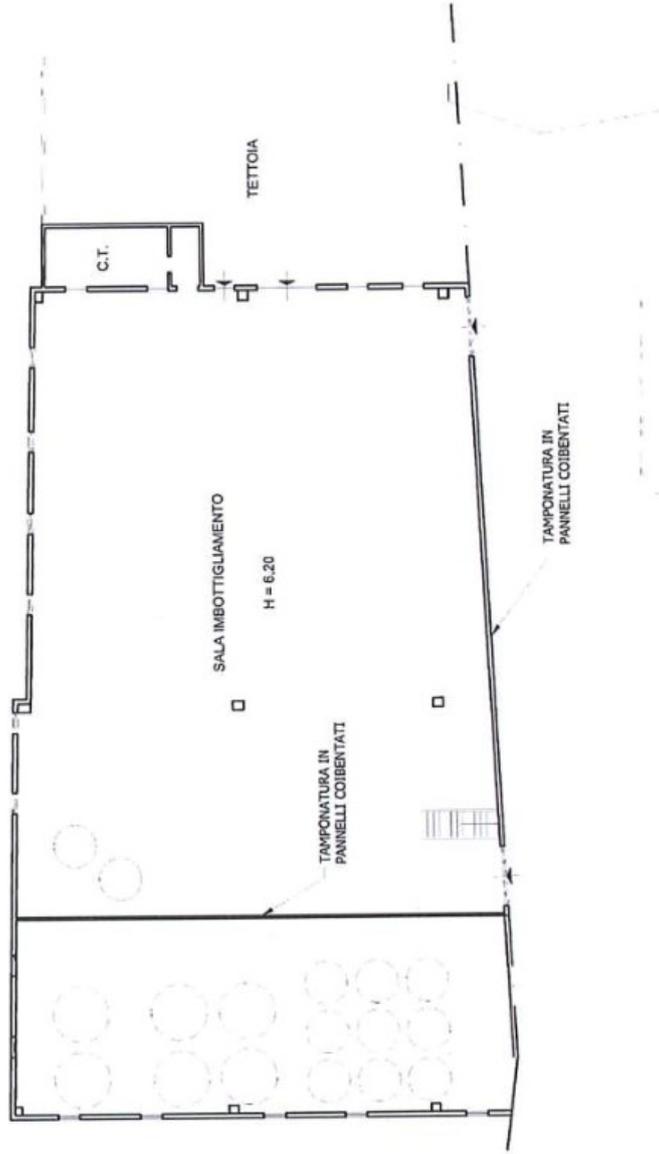


TAVOLA "E"

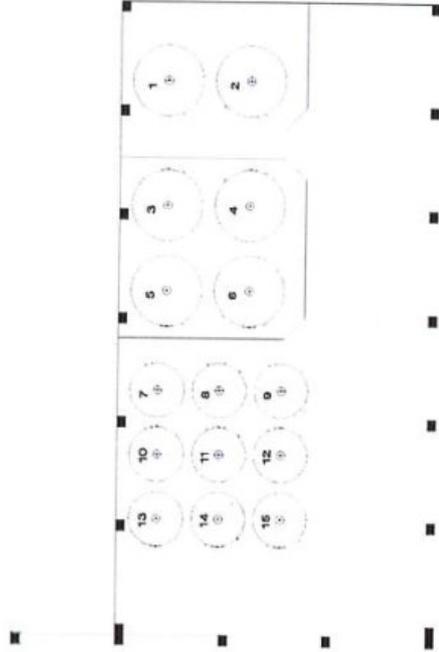
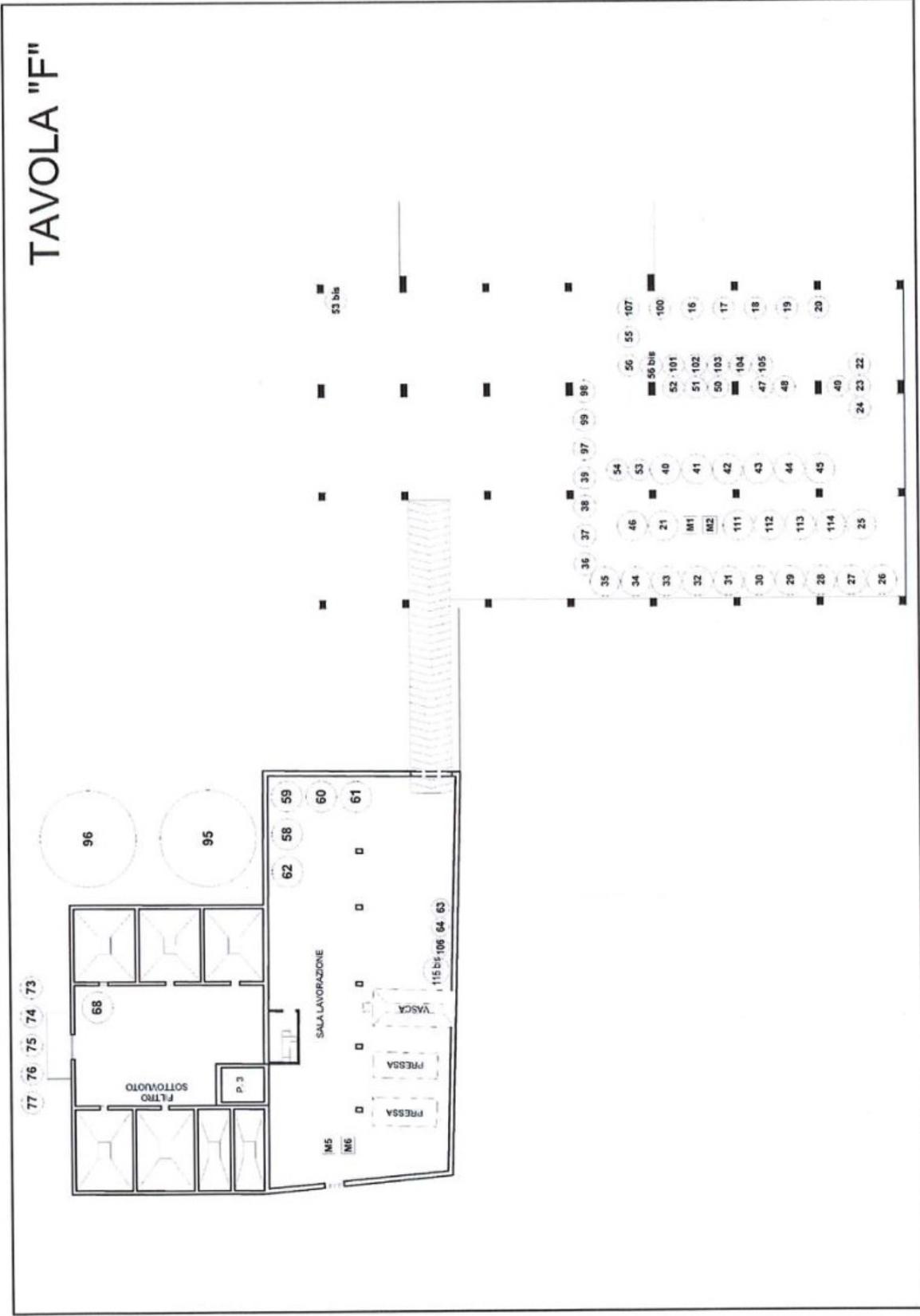


TAVOLA "F"



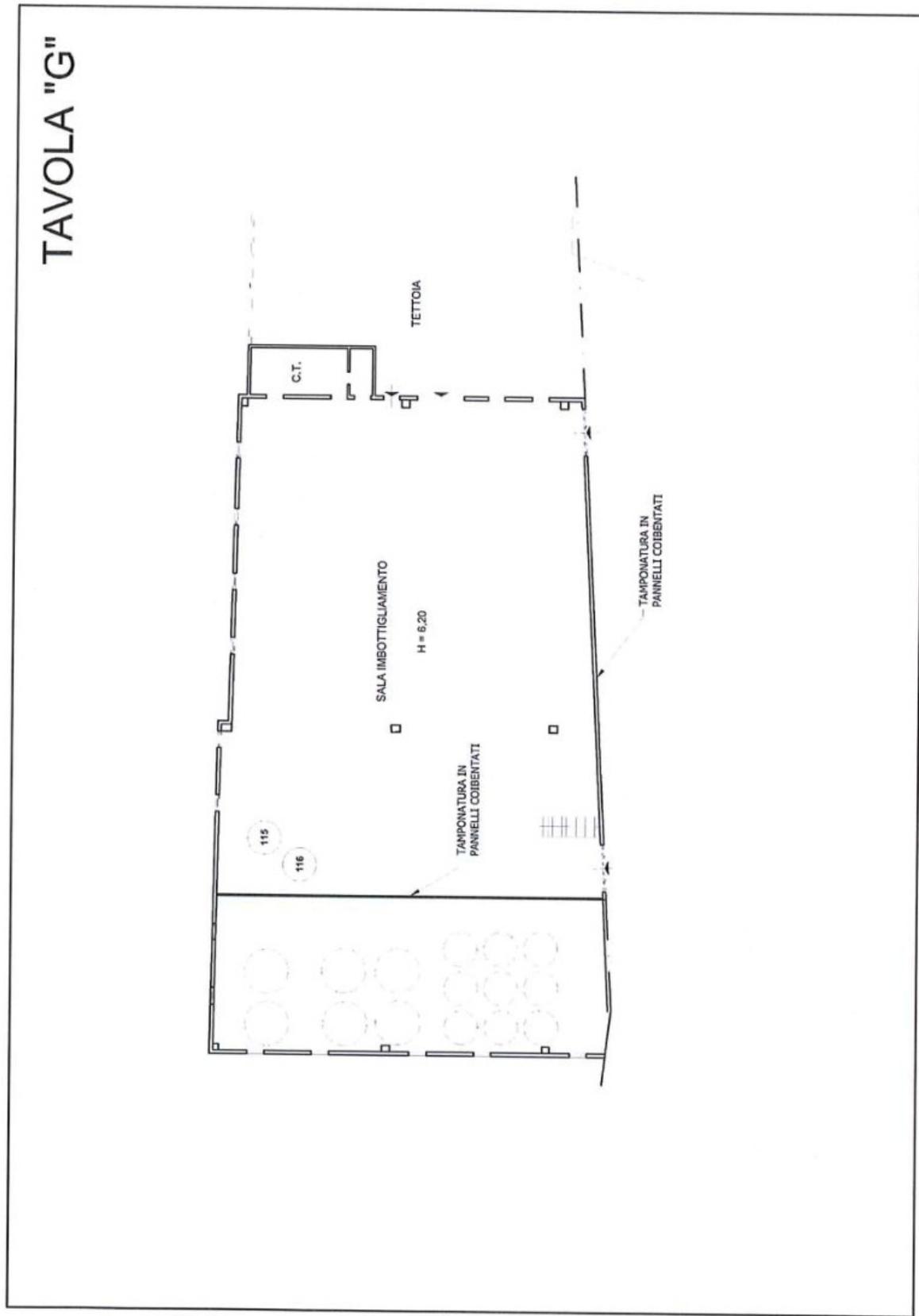
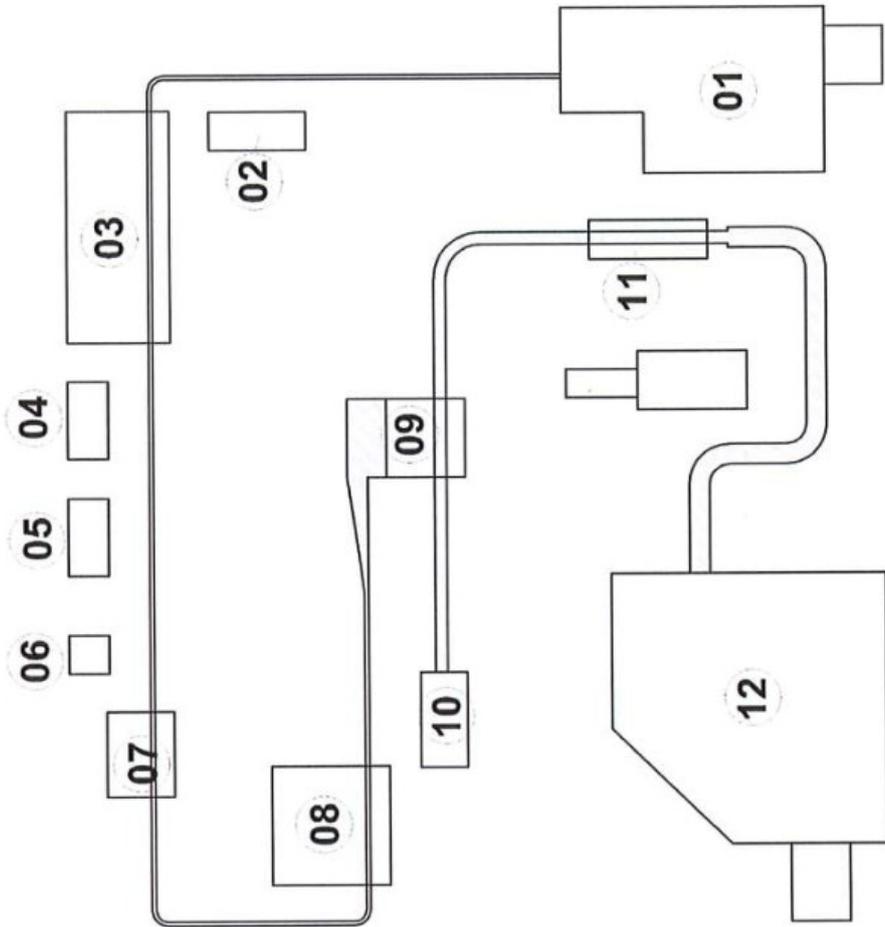
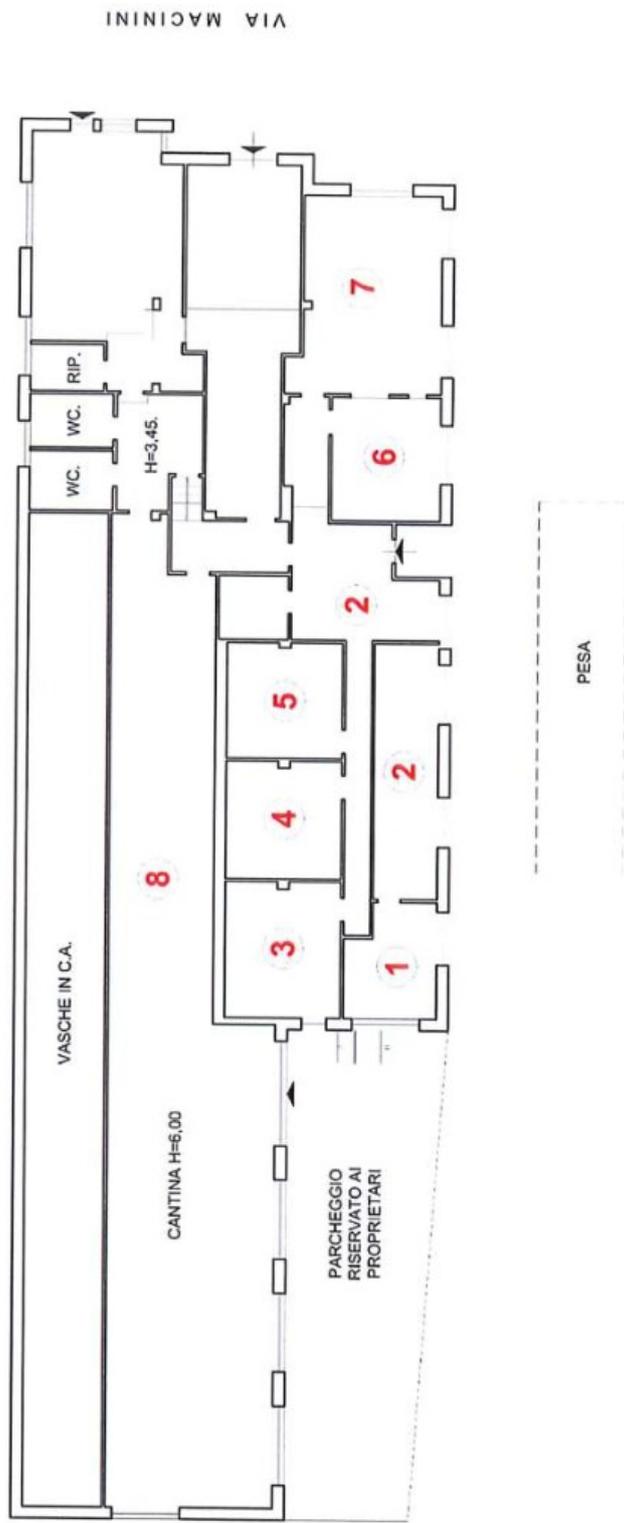


TAVOLA "H"



n. 12	PALLETIZZATORE	547400	2007
n. 11	CHIUDI CARTONI	C 730/94	1994
n. 10	CARTONATRICE	O 738/94	1994
n. 9	INCARTONATRICE	473200	2004
n. 8	ETICHETTATRICE	K 0944	2011
n. 7	CAPSULATORE	33/93 MF 0503152	2003
n. 6	GASATORE	M 98134 TV	1981
n. 5	PASTORIZZATORE	91160617-0/001	2005
n. 4	POMPA RIEMPIMENTO		2012
n. 3	RIEMPITRICE	ANI/1000	2012
n. 2	FILTRAZIONE SOFOS		2012
n. 1	DEPALLETIZZATORE	493700	2004
N.	DESCRIZIONE	MATRICOLA	ANNO COSTRUZ

TAVOLA "I"



TRIBUNALE DI CHIETI

OGGETTO: Integrazione C.T.U. Fallimento n. 23/19 R.F. "

Con riferimento alla richiesta di integrazione C.T.U., avanzata nel Fallimento in oggetto dal Curatore Dott. Paolo Gaini con pec del 17-11-2020, il sottoscritto riferisce quanto segue:

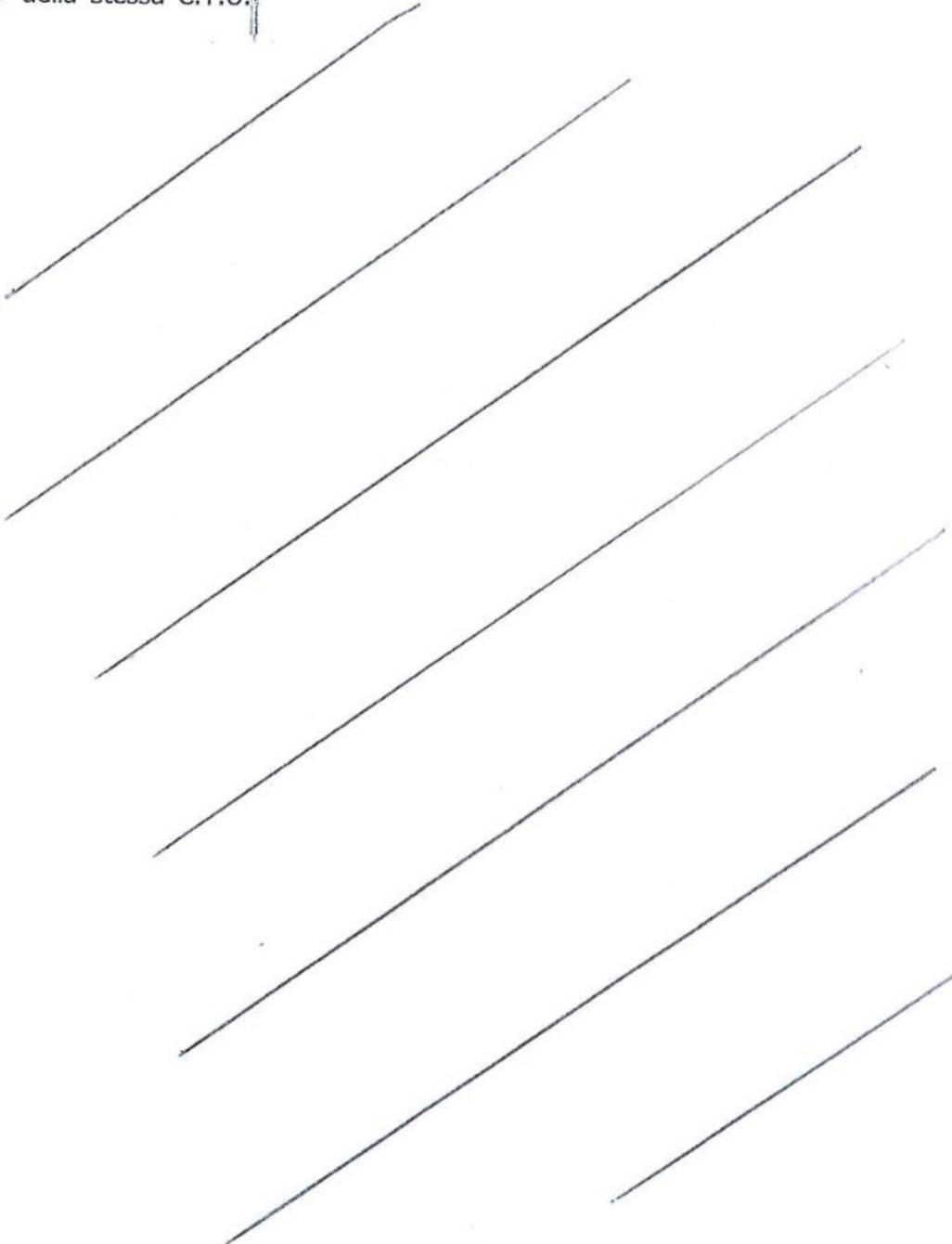
- sul punto n. 1, circa l'appartenenza o meno di alcuni terreni alla massa fallimentare, si ribadisce quanto già più volte chiarito allo stesso Curatore con informazioni verbali o tramite e.mail e precisamente: che le particelle n. 1365 (AA-BB) citate in Perizia non costituiscono affatto nuovi terreni o terreni aggiuntivi della particella n. 1365 di are 470 (inventariata con la dicitura Mod. 26); si tratta semplicemente di una scissione in base alle ristettive colture distinte nella porzione AA di are 0.56 (Semin. Arborato) e nella porzione BB di are 4.14 (Vigneto). Quanto ai restanti due terreni (p.lle n. 352/1117) si conferma la loro appartenenza al patrimonio della : (come ampiamente riportato a pag. 47 della C.T.U.) in virtù di atto di permuta per notaio Egidio Marra del 23-12-2004 Rep. n. 62491/17936, trascritto a Chieti il 28-12-2004 al R.P. n. 17386 ed R.G. n. 23521

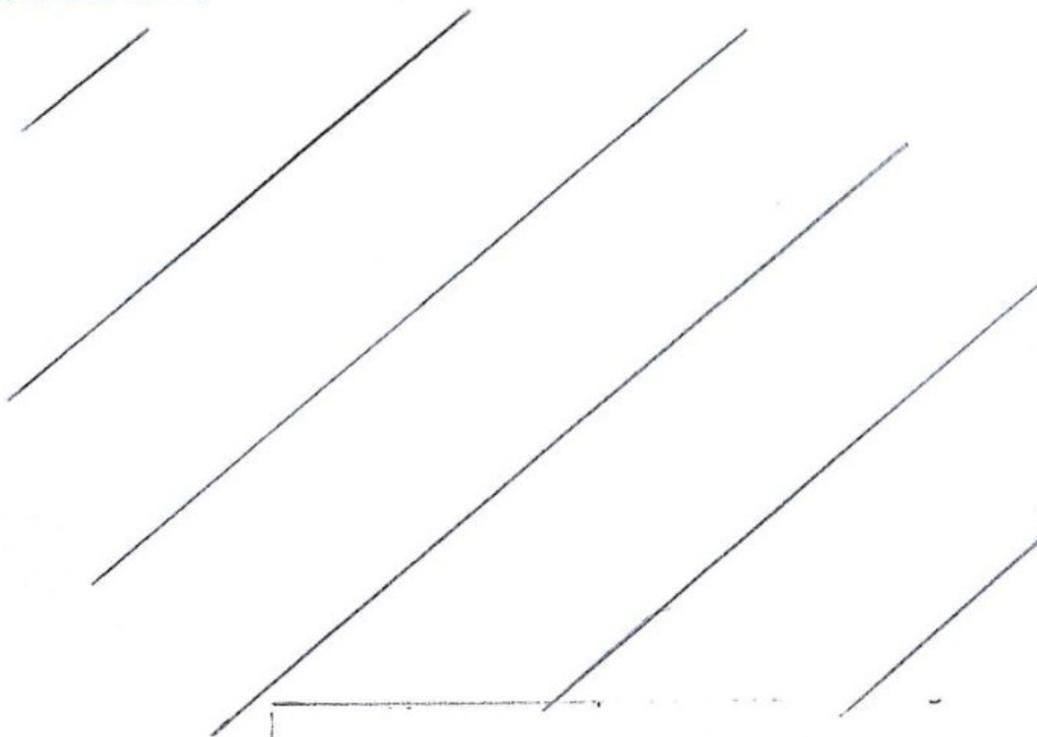
- sul punto n. 2, circa la elencazione dei beni immobili gravati da ipoteca, il sottoscritto riferisce che alla data del deposito C.T.U. sono risultati gravati da ipoteca soltanto i seguenti beni immobili ricompresi nella massa fallimentare:

- opificio foglio n. 62 particella n. 4352;

- terreni foglio n. 62 particelle n. 4311-4352-1119-1118-352-1117-1116-250-4001-4016;

- sul punto n. 3, circa la presenza o meno di altri vincoli pregiudizievoli sui beni immobili oltre a quelli citati in perizia, il sottoscritto riferisce che alla data di deposito C.T.U. le uniche iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli registrate sugli immobili sono quelle riportate a pag. 46/47 della stessa C.T.U.





A parte comunque questa premessa e fermo restando che le rettifiche non andranno a modificare il valore complessivo del Lotto in questione, il sottoscritto cercherà di riordinare in questa integrazione la corretta posizione e numerazione dei serbatoi allegando le nuove Tav. "F" - "G" in sostituzione di quelle prodotte nella C.T.U.:

- pag. 8 della C.T.U. punto n. 5 si sostituisce n. 53/bis con n. 53
- a pag. 8 della C.T.U. punto n. 6 si sostituisce n. 56/bis con n. 54;
- a pag. 10 della C.T.U. punto n. 1 si sostituisce la parola n. 2 serbatoi con n. 1 serbatoio e si elimina n. 115/bis;
- a pag. 10 della C.T.U. punto n. 2 si sostituiscono i n. 55-56 con i n. 108-115;
- a pag. 10 della C.T.U. punto n. 3 si sostituisce Tav. "G" con Tav. "F" e si sostituisce il n. 115 con il n. 117;
- a pag. 10 della C.T.U. punto n. 4 si aggiunge Tav. "G" a Tav. "F" e si sostituiscono i n. 53-54 con i n. 109-110;

- a pag. 10 della C.T.U. dopo il punto n. 7 si aggiunge la descrizione: n. 3 serbatoi in vetroresina coibentata da 100 Hl posti all'interno del capannone ed individuati nell'allegato disegno Tav. "F" con i n. 55-56-57 (nessun valore)

Quanto alle eventuali ulteriori discordanze tra i beni mobili inventariati e quelli descritti in perizia si aggiunge, a pag. 42 della C.T.U. dopo il punto n. 7 e senza incremento sul valore complessivo del relativo Lotto, la seguente descrizione:

- **n. 2 sedie in simil pelle nera con braccioli**



Infine quanto alla bozza di avviso d'asta il sottoscritto, unitamente alla presente perizia integrativa, trasmette una versione word degli avvisi d'asta già predisposta con la redazione della C.T.U. onde consentire al Curatore di utilizzarla per gli scopi a lui più congeniali.

Tanto il sottoscritto rassegna a rettifica ed integrazione della C.T.U. depositata.

Chieti lì, 05-01-2020

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe D'Ingiullo)

Firmato digitalmente da

Giuseppe D'Ingiullo

CN = D'Ingiullo Giuseppe
O = Collegio dei Geometri di
Chieti/80002430694
C = IT

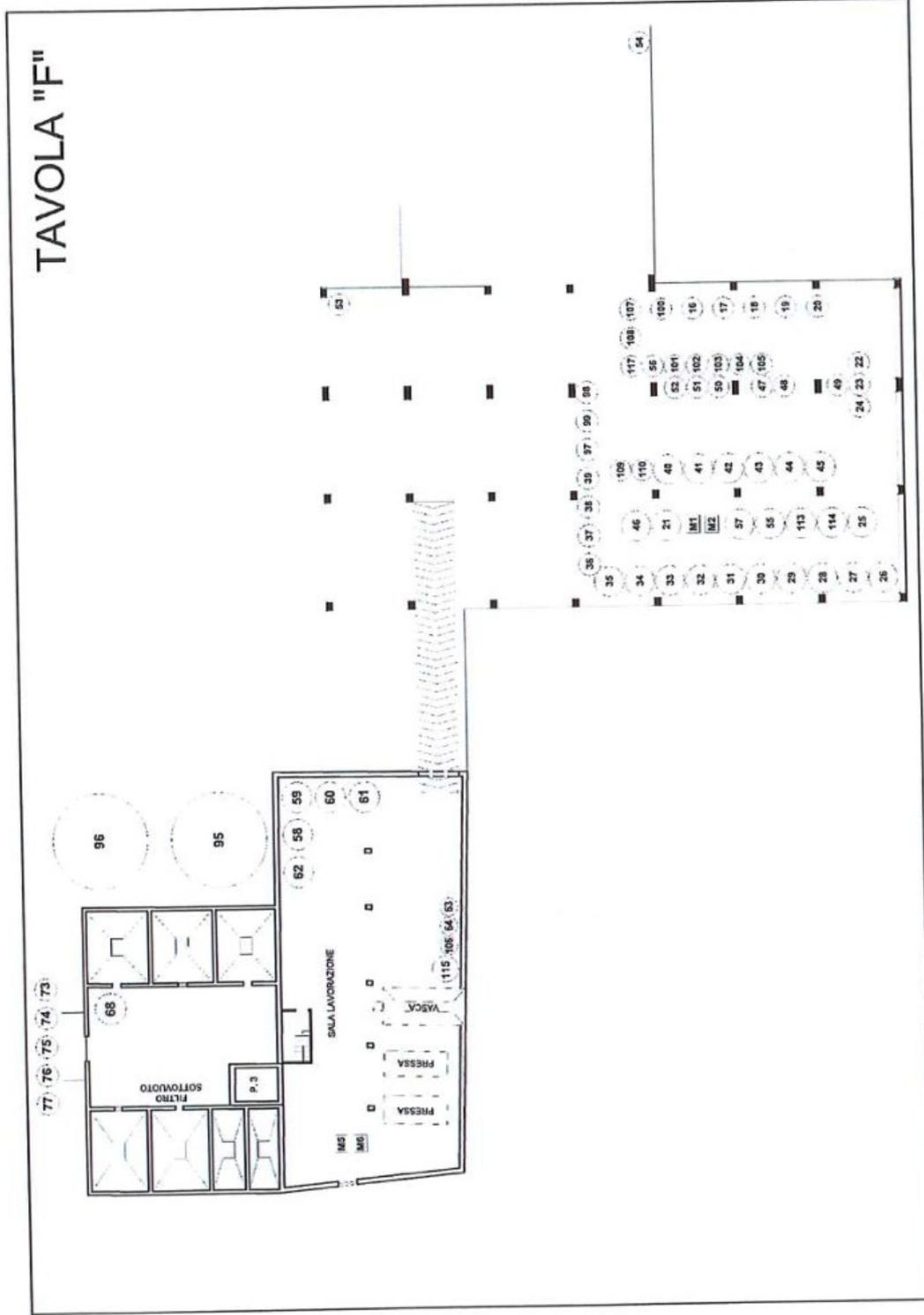
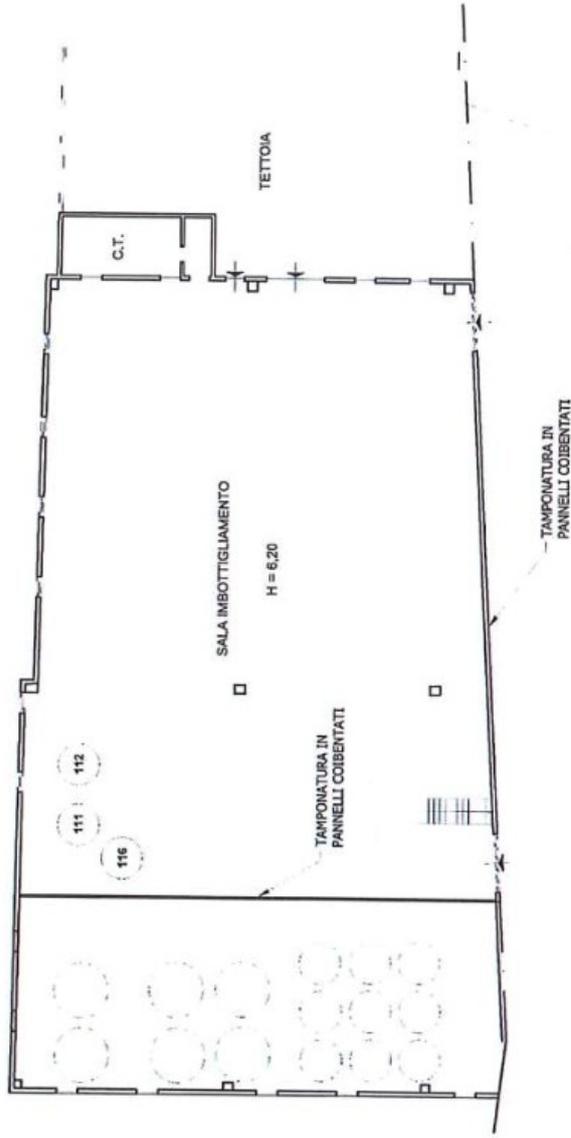
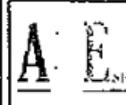


TAVOLA "G"





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PROV. DI TERAMO - C.A.P. 640100 - C.A.D. 05800000146413 - C.A.S. 000 - DATA 17/12/2018

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Empty box for additional information.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------	--------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Vitale Mancinelli
Indirizzo	via C. Colombo, 41, 64028 - Sili (TE)
E-mail	geometramancinelli@libero.it
Telefono	085930657 - 3334917272
Titolo	Geometra
Ordine / Iscrizione	Collegio dei Geometri (TE) / 469
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 369 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 76, al fine di poter avolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 76

Intenzioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/risultato sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 16/12/2018
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

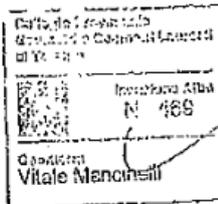
Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Al fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 17/12/2018

Firma e timbro del tecnico

Handwritten signature of the technician.



Handwritten signature and circular official stamp of the Collegio dei Geometri (TE).





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

PROVINCIA DI TERAMO - CODICE FISCALE 090580000146413 - VALORE FISC. - 17/12/2028



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	11300,00	m ³
S - Superficie disperdente	2268,43	m ²
Rapporto SV		0,20
EPH,nd	102,03	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	25,600	-
YIE	1,06	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

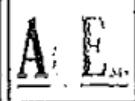
Servizio energetico	Tipologia impianto	Anno di installazione	Codice catastale (regione impianti termici)	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EP _{imp}	EP _{prod}
Climatizzazione Invernale	Impianto simulato				0,00			
Climatizzazione Invernale						1,97 η _{th}	0,14	51,78
Climatizzazione Estiva								
Climatizzazione Estiva						η _c		
Prod. acqua calda sanitaria						0,00 η _w	0,00	0,00
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

Handwritten signature

Handwritten signature and official stamp



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



Numero di pratica: 690580000146413 Data di emissione: 17/12/2023

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia		
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	411.00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 51.78 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	7605.77 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.14 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		Emissioni di CO2 9.73 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro		

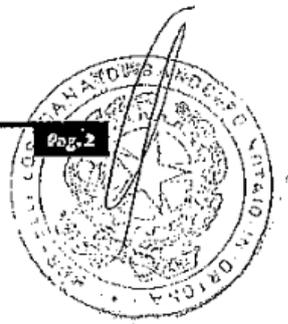
RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento (anni)	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,anno kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
ren1	cappotto esterno	NO	9.0	D (51.78)	D 51.78 (kWh/m ² anno)

Handwritten signature

Large handwritten signature



13430

RACCOLTA



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



17/12/2028

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E8	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :
--	--	--

Dati identificativi

Regione : ABRUZZO Comune : Ortona (CH) Cod. Istat : 69058 Indirizzo : Villa Caldari, Via Medinini n. 13 CAP : 66026 Piano : T-S1 - Interno : 1 Coord. GIS : Lat : 42.293687 ; Long : 14.366007	Zona climatica : C Anno di costruzione : 1978 Superficie utile riscaldata (m ²) : 1358.04 Superficie utile raffrescata (m ²) : 0.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 11300.27 Volume lordo raffrescato (m ³) : 0.00
Comune catastale : Ortona - G141 Sezione : Foglio : 62 Particella : 4352	

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale Più efficiente +	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA D EP gI,nren 51.78 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli Immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE UNIFICATO: 0905300200146413 / APE: 017/12/2028



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPg,ren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. Lo scalo di valutazione qualitativa utilizzato osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA
----------------------	-----------------------	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsti dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: confronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI



TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Spett.le REGIONE ABRUZZO
Via Passolanciano
65100 PESCARA

Oggetto:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DI EDIFICIO NON DOTATO DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO E/O DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Il sottoscritto Geom. Vitale Mancinelli nato ad Silvi (TE) il 11/02/1942 con studio in Silvi (TE) in Via C. Colombo n. 41, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 469, in riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile sito in Via Macinini, 13, (Villa Caldari) piano T-Si, nel Comune di Ortona (CH) identificato al N.C.E.U. al Foglio n. 62 Part. 4352 cat. D/1 proprietà con sede in ORTONA (CH), con la presente:

DICHIARA

Che l'unità immobiliare di cui sopra è priva d'impianto di riscaldamento. Il calcolo è stato simulato secondo il D.M. 26/06/2015 (Allegato 1 Capitolo 2; paragrafo 2.1) e quanto riportato nella tabella 1 del paragrafo 5 e cioè:

- per la climatizzazione invernale si è simulata la presenza di: Generatore a combustibile gassoso (gas naturale) nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice;
- per la produzione di acqua calda sanitaria si è simulata la presenza di: Generatore a combustibile gassoso (gas naturale) nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

Geom. Vitale Mancinelli

