
TRIBUNALE DI TREVISO

CONCORDATO SEMPLIFICATO

“MANFREPLAST S.P.A. (già DOPLA S.P.A.)”

C.S. 1/2023

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

- LOTTO 3: compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti – Comparto 6 – Lotto B- zona D/46 – Manfredonia (FG)

G.D.

dott. Bruno Casciari



L.G.

dott. Sante Casonato

Treviso, 21 febbraio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI - LOTTO 3: COMPENDIO AD USO PRODUTTIVO E MAGAZZINO SITO IN VIA CAMILLO OLIVETTI – COMPARTO 6 – LOTTO B- ZONA D/46 – MANFREDONIA (FG)	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI	7
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	7
2.2.4	NOTE AGGIUNTIVE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	13
2.6	STIMA IMMOBILI	13
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	13
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	16
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	17
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	18
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	18

ALLEGATO 1: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore giudiziale del concordato semplificato dott. Sante Casonato dell'aggiornamento della perizia di stima redatta dal sottoscritto e datata 11 gennaio 2023, dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 3: compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti – Comparto 6 – Lotto B- zona D/46 – Manfredonia (FG).

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di gennaio 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa inoltre che, in accordo con il liquidatore giudiziale:

- non si è effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di ubicazione degli immobili né si sono estratte documentazioni specifiche relative ai beni oggetto della presente valutazione, considerando quindi come non variate le condizioni già identificate nella perizia citata in precedenza;
- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere gli eventuali contratti di locazione in essere, considerando quindi come non variate le condizioni già identificate nella perizia citata in precedenza.

Si precisa inoltre che non sono stati considerati nella stima i beni mobili presenti all'interno dei beni oggetto di stima e/o gli impianti specificamente connessi alle attività produttive.

Si precisa infine che non è stato possibile accedere all'interno dell'appartamento del custode, procedendo quindi alle relative valutazioni basate sui rilievi effettuati nel corso della precedente perizia citata in precedenza.

2 AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI - LOTTO 3: compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti – Comparto 6 – Lotto B- zona D/46 – Manfredonia (FG)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

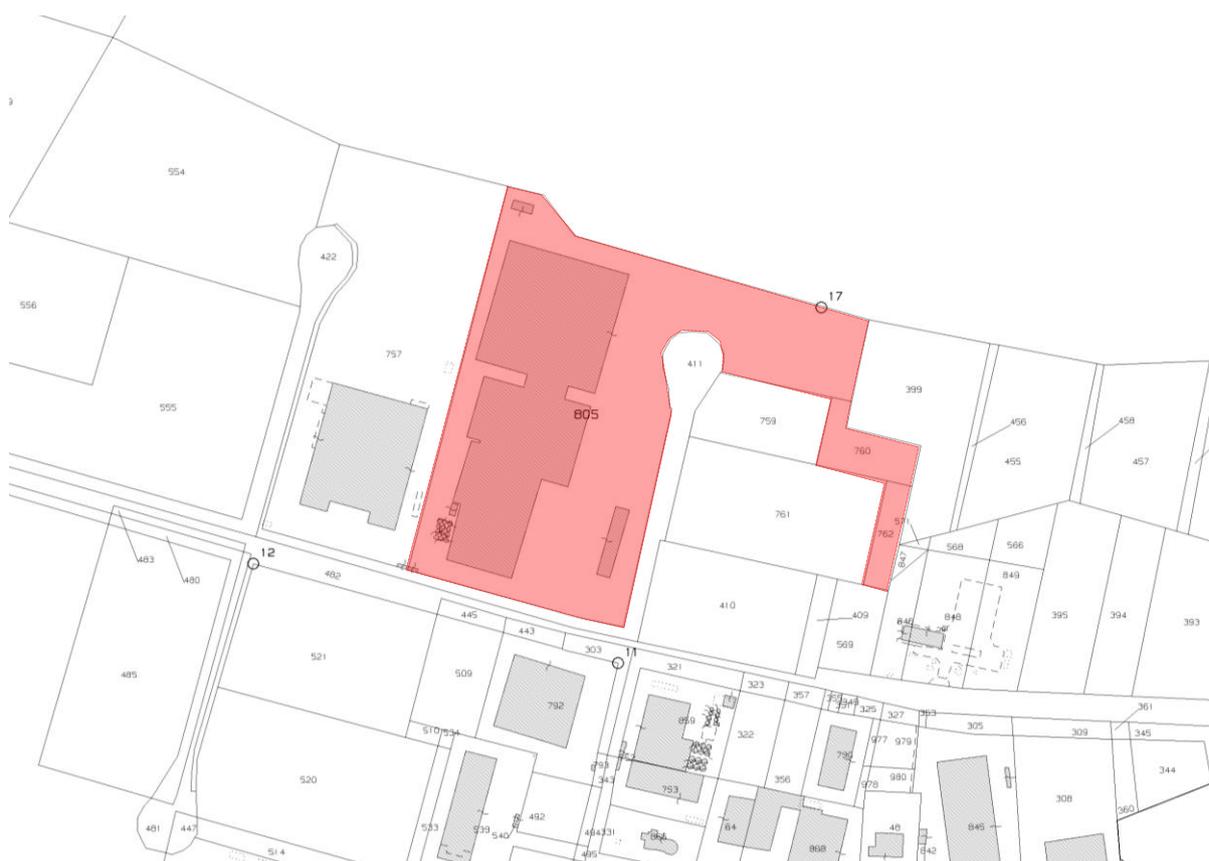
Gli immobili oggetto di stima costituiscono un compendio industriale sito in via Camillo Olivetti – Manfredonia (FG).

Il compendio è stato costruito negli anni duemila con agibilità del 2012, e comprende un'area produttiva, un'area a magazzino, un'area uffici che si sviluppa su due piani e che comprende anche una porzione ad uso foresteria.

È altresì compresa un'ampia area esterna a destinazione parcheggi e manovra dedicata anche se non completamente recintata.

In generale l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

I beni immobili oggetto della presente valutazione, sono indicati nelle planimetrie seguenti:



MAPPA CATASTALE



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

Comune di MANFREDONIA - Catasto fabbricati, via "da denominare":

Fg. 34 Mn. 805 sub. 2 - P.T	cat. D/1			Cab. Elettrica
Fg. 34 Mn. 805 sub. 4- P.1	cat. A/3	cons. 6 vani	sup. cat. nd	Abitazione
Fg. 34 Mn. 805 sub. 5- P.T	cat. A/3	cons. 6 vani	sup. cat. nd	Abitazione
Fg. 34 Mn. 805 sub. 6- P.T	cat. D/7			Opificio

Comune di MANFREDONIA - Catasto terreni:

Fg. 34 Mn. 760	PASCOLO di classe 2	Superficie: 2.435 mq
Fg. 34 Mn. 762	PASCOLO di classe 2	Superficie: 1.486 mq

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportate in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile oggetto della presente valutazione avviene direttamente da via Camillo Olivetti con più accessi carrai.

L'area scoperta è quasi totalmente pavimentata in calcestruzzo, fatto salvo alcune zone a verde contornanti il fabbricato servizi/uffici.

Dal punto di vista costruttivo tutto l'insediamento è edificato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile comprende varie porzioni a destinazione produttiva, uffici, magazzino/deposito. E' altresì presente un'abitazione custode.

Si riporta nel seguito la planimetria disponibile dell'immobile (per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali riportate in ALLEGATO 2):



Pianta piano terra

In generale lo stato di manutenzione dell'immobile appare discreto, con dotazioni e tecnologie tipiche per la destinazione ed età del fabbricato.

Le finiture presenti tipiche per un immobile a tale destinazione.

Non si sono inoltre potute visionare le caratteristiche e le certificazioni degli impianti.

Si precisa inoltre che non è presente allacciamento all'acquedotto e che quindi l'acqua potabile viene generata con uno specifico impianto di potabilizzazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva comprensiva dei locali accessori (valutata come indicato al paragrafo 4.6.5) è pari a:

- 15.963,00 mq per le aree produzione e magazzino,
- 798,00 mq per le aree uffici,
- 105,00 mq per l'abitazione custode.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- 2000: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 182 (recinzione e parziale demolizione fabbricato rurale e scavo);
- 2001: CONCESSIONE EDILIZIA n. 18 (realizzazione fabbricato);
- 2002: CONCESSIONE EDILIZIA n. 18 (modifiche prospettiche, interne uffici e vasca antincendio);
- 2011: AGIBILITA' (rif. CONCESSIONE EDILIZIA n. 18 del 2001 e Varianti).

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto indicato in precedenza, si evidenzia come la complessità degli stati autorizzativi dei beni appare di difficile lettura anche in considerazione della potenziale non completezza della documentazione visionata.

Infatti, come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie. In tali circostanze si evidenziano le potenziali carenze delle documentazioni fornite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione appare con impatto comunque contenuto sui valori complessivi, impatto che peraltro sarà cautelativamente già considerato nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 2.6.4.

Ad ogni modo si segnala, al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, alcune difformità legate ad esempio alla presenza non autorizzata e/o in difformità dallo stato autorizzato di alcuni soppalchi, di alcune difformità di layout con creazione ad esempio di uffici in area produzione, di alcune tettoie ed altre difformità minori.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad

esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

Si precisa inoltre che non è stato possibile estrarre dal portale preposto dall'Agenzia delle Entrate, le planimetrie dei locali ad uso foresteria ed abitazione custode.

2.2.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia di attività anche precedentemente esercitate negli immobili descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il compendo è attualmente occupato dalla proprietà.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTIVO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di MANFREDONIA

PER L'INTERO - Catasto Fabbricati:

Foglio 34

M.li 805 sub.2-4-5-6 (ex sub.3 ex sub.1);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 34 Mn.805 - Ente Urbano - Sup.ha.4.95.79;

originato dalla fusione dei seguenti terreni:

M.li 552 - 758 - 709;

PER L'INTERO - Catasto Terreni:

Foglio 34

Mn.760 - Sup.ha.0.24.35;

Mn.762 - Sup.ha.0.14.86;

VISURA AGGIORNATA AL 21.02.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Nicola Signore in data 26.10.1999 Rep.n.102283 e trascritto a Foggia il 15.11.1999 ai nn.20100/14262;

Con il quale i Sigg.Novelli Luisa per l'usufrutto di 3/9, Fredella Fausta per la nuda proprietà di 1/9 e per la piena proprietà di 2/9, Giuseppe per la nuda proprietà di 1/9 e per la piena proprietà di 2/9, Pasquale per la nuda proprietà di 1/9 e la piena proprietà di 2/9, congiuntamente per l'intero vendono alla Dodici S.r.L. con sede a Foggia che acquista i seguenti Immobili:

Comune di MANFREDONIA – Foglio 34

Mn.552 (ex 412) – Sup.ha.4.35.00;

Mn.395 (ex 296)– Sup.ha.0.66.40;

Mn.411 (ex 296) – Sup.ha.0.73.86;

per la quota di 9495/13779:

Foglio 34

Mn.462 (ex 403) – Sup.ha.0.15.31;

-Compravendita a rogito Notaio Signore Nicola in data 17.07.2000 Rep.n.105428 e trascritto a Foggia il 03.08.2000 ai nn.14665/10634;

Con il quale i Sigg.Novelli Luisa per l'usufrutto di 3/9, Fredella Fausta per la nuda proprietà di 1/9 e per la piena proprietà di 2/9, Giuseppe per la nuda proprietà di 1/9 e per la piena proprietà di 2/9, Pasquale per la nuda proprietà di 1/9 e la piena proprietà di 2/9, congiuntamente per l'intero vendono alla Giò Style Dodici S.p.A. con sede a Foggia che acquista i seguenti Immobili:

Comune di MANFREDONIA – Foglio 34

Località "Quattro Miglia" o "Orto":

Mn.709 – Sup.ha.0.60.79;

Mn.760 – Sup.ha.0.24.35;

Mn.762 – Sup.ha.0.14.86;

-Atto di Rettifica Compravendita in data 17.07.2000 Rep.n.105440 Notaio Signore Nicola e trascritto a Foggia il 14.08.2000 ai nn.15201/11085;

Rettifica l'Atto trascritto al n.14262 del 15.11.1999, nel quale venne indicato erroneamente il Mn.552 di ha.3.26.05, mentre la esatta particella è Mn.551 ora:

Mn.757 – Sup.ha.3.26.05;

Mn.758 – Sup.ha.1.08.95;

con la superficie totale di ha.4.35.00 che fu in effetti trasferita, peraltro il Mn.552 era già stata venduta precedentemente alla società I.CO.M.A. Srl con Atto del 15.10.1999;

-Atto Regolamentazione di Volumetria a rogito Notaio Signore Nicola in data 17.07.2000 Rep.n.105445 e trascritto a Foggia il 14.08.2000 ai nn.15202/11086;

Con il quale la società I.CO.MA. S.r.L. Industria Costruzione Macchinari Alimentari con sede in Foggia vende alla Giò Style Dodici S.p.A. con sede in Foggia che acquista il seguente Immobile:

Comune di MANFREDONIA – Foglio 34

Mn.552 – Sup.ha.3.26.05;

E la Giò Style Dodici SpA vende alla I.CO.MA. S.r.L. acquista il seguente Immobile:

Comune di MANFREDONIA – Foglio 34

Mn.757 – Sup.ha.3.26.05;

1)-GIO' STYLE DODICI S.P.A.

Sede in Foggia (FG);

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3069;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3176;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3070;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3177;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3071;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3178;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3072;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3179;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3073;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3180;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3074;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3181;

-Contratto di Mutuo Iscritto il 11.07.2005 ai nn.15711/3075;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.12.2016 al n.3182;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione Edilizia con Atto a rogito Notaio Signore Nicola in data 17.07.2000 Rep.n.105440 e trascritto a Foggia il 14.08.2000 ai nn.15200/11084;

Sui beni in Manfredonia fg.34 M.li 411-395-462-459-410 in ditta alla Giò Style Dodici SpA ed altri, i quali per sé, loro eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con vincolo solidale ed individuale fra essi tutti si obbligano a realizzare tutti i volumi edilizi del comparto n.6 entro 5 anni dal 17.7.2000, salvo proroghe che il Comune vorrà concedere e comunque non oltre i dieci anni.

-Vincolo a Parcheggio con Atto autentificato nelle firme in data 17.03.2004 Rep.n.790 Notaio Borrelli Domenica e trascritto a Foggia il 10.04.2004 ai nn.9167/6762;

A favore del Comune di Manfredonia;

Contro: Giò Style Dodici S.p.A.;

Immobili: Comune di Manfredonia fg.34 M.li 805 sub.2-3-4-5;

-Verbale di Assemblea Straordinaria in data 28.09.2005 Rep.n.309957 Notaio Paolo Valvo e trascritto a Foggia il 09.01.2006 ai nn.559/456;

Con il quale la società Giò Style Dodici S.p.A. varia la ragione sociale con la denominazione Dodici S.p.A.

2)-DODICI S.P.A.

Sede in Manfredonia (FG);

ISCRIZIONI:=====

TRASC.CONTRO:

-Atto di Fusione a rogito Notaio Alberto Gallina in data 19.12.2008 Rep.n.322130 e trascritto a Foggia il 05.01.2009 ai nn.107/89;

Con il quale si effettua la fusione mediante incorporazione della società DODICI S.P.A. con sede in Manfredonia nella società DOPLA S.P.A. sede in Casale sul Sile.

Conseguentemente la società incorporante Dopla SpA subingredisce di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata Dodici SpA.

Dichiarano le parti che la società Dodici S.p.A. è proprietaria dei seguenti immobili:

Comune di MANFREDONIA – Foglio 34

Mn.805 sub.2 – Via Da Denominare snc – P.T - cat.D/1;

Mn.805 sub.2 – Via Da Denominare snc – P.T-1 - cat.D/7 (fabbricato costruito per esigenze industriali);

Mn.805 sub.4 – Via Da Denominare snc – P.1 – cat.A/3 – vani 6;

Mn.805 sub.5 – Via Da Denominare snc – P.1 – cat.A/3 – vani 6;

Catasto Terreni:

Foglio 34

Mn.760 – Sup.ha.0.24.35;

Mn.762 – Sup.ha.0.14.86;

3)-DOPLA S.P.A.

Sede in Casale sul Sile (TV);

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Paolo Valvo in data 18.06.2015 Rep.n.333660 ed Iscritto a Foggia il 23.06.2015 ai nn.11112/1295;

Favore: Unicredit S.p.A.
Contro: Dopla SpA;
Capitale €.3.500.000,00
Somma Complessiva €.7.000.000,00
Durata anni 8;
Beni: Comune di MANFREDONIA – Foglio 34
M.li 805 sub.2 – 4 – 5 – 6;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Bianconi Maurizio in data 30.12.2021
Rep.n.118773 ed Iscritto a Foggia il 04.01.2022 ai nn.104/14;
Favore: MUZINICH & CO. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Contro: Dopla S.p.A. sede in Casale sul Sile;
Capitale €.7.000.000,00;
Somma Complessive €.7.000.000,00;
Beni: Comune di MANFREDONIA – Foglio 34
M.li 805 sub.2 – 4 – 5 – 6;
C.T. M.li 805 – 760 – 762;
Con ANNOTAMENTO DI EROGAZIONE A SALDO annotato il 12.01.2022 al n.72;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Bianconi Maurizio in data 30.12.2021
Rep.n.118774 ed Iscritto a Foggia il 04.01.2022 ai nn.105/15;
Favore: MUZINICH & CO. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Contro: Dopla S.p.A. sede in Casale sul Sile;
Capitale €.17.000.000,00;
Somma Complessive €.17.000.000,00;
Beni: Comune di MANFREDONIA – Foglio 34
M.li 805 sub.2 – 4 – 5 – 6;
C.T. M.li 805 – 760 – 762;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Bianconi Maurizio in data 12.07.2022
Rep.n.119807 ed Iscritto a Foggia il 14.07.2022 ai nn.17768/2157;
Favore: MUZINICH & CO. Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
Contro: Dopla S.p.A. sede in Casale sul Sile;
Capitale €.4.300.000,00;
Somma Complessive €.4.300.000,00;
Beni: Comune di MANFREDONIA – Foglio 34
M.li 805 sub.2 – 4 – 5 – 6;
C.T. M.li 805 – 760 – 762;
Con ANNOTAMENTO DI QUIETANZA E CONFERMA annotato il 21.07.2022 al n.1727.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

In base a quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà della società DOPLA S.P.A. con sede in Casale sul Sile (TV);

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di

seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia può alterare in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore e che i metodi diretti hanno un'alea di incertezza certamente minore di quelli indiretti.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e con riferimento ai beni oggetto della presente stima, si evidenzia quanto segue:

- I beni oggetto di stima sono qualificabili come immobili a destinazione comunque sufficientemente apprezzata dal mercato, per i quali esistono dati e statistiche ufficiali utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo;

-
- I beni oggetto di stima hanno indubbiamente, in considerazione delle loro caratteristiche intrinseche, delle limitazioni nella trasformazione suscettibile di apprezzamento sul mercato (con riferimento ad esempio alle dimensioni, alla configurazione, alle caratteristiche costruttive);
 - Risultano difficilmente stimabili in maniera oggettiva eventuali canoni di locazione per i beni oggetto di stima, quindi con l'imprecisa potenziale applicazione del metodo di stima per capitalizzazione del reddito;
 - In generale i metodi diretti hanno un'alea di incertezza certamente minore di quelli indiretti, che quindi possono portare ad alterare in maniera significativa la precisione e la correttezza dei valori di stima.

Per quanto sopra si è proceduto con la determinazione del valore dei beni oggetto di stima tramite procedimento analitico diretto, basato sulla comparazione, che si esplica, come già indicato in precedenza, nel rapportare il valore del bene con quello di altri simili ed aventi similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione e/o considerando le eventuali variazioni determinabili sulla base delle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad

un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;

- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Aree produzione e magazzini</i>	<i>220,00 – 320,00 €/mq</i>
<i>Uffici all'interno di compendio industriale</i>	<i>250,00 – 500,00 €/mq</i>
<i>Abitazione custode all'interno di compendio industriale</i>	<i>250,00 – 500,00 €/mq</i>

Si è però considerato che lo stato di fatto dei beni è di assenza prolungata di attività e quindi in attuale stato di pseudo-abbandono, anche se monitorato periodicamente. Si è quindi considerato che nel caso di vendita unitaria del compendio aziendale in condizioni di consolidata assenza di operatività aziendale, rispetto allo scenario di vendita in continuità aziendale, deve comunque essere considerata una riduzione della possibile appetibilità di mercato dei beni stessi legata ad una restrizione della "domanda" potenziale riducendola ad un limitato gruppo di possibili acquirenti disposti a pagare denaro per acquistare i beni nella situazione descritta (quella di consolidata assenza di operatività aziendale); l'entità del fenomeno dipende, caso per caso, dalla tipologia, dal mercato di riferimento e da altri fattori peculiari individuabili.

In sintesi, per quanto illustrato in precedenza, si ritiene di procedere alla riduzione dei valori precedentemente indicati in misura stimata pari al 20%, ottenendo che il più probabile valore di mercato dei beni arrotondato è pari a:

<i>Aree produzione e magazzini</i>	<i>170,00 – 250,00 €/mq</i>
<i>Uffici all'interno di compendio industriale</i>	<i>200,00 – 400,00 €/mq</i>
<i>Abitazione custode all'interno di compendio industriale</i>	<i>200,00 – 400,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.4.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che i valori delle aree esterne, delle tettoie, dei terreni, dei locali tecnici e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano cautelativamente già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che le superfici destinate ad uso foresteria, sono state considerate comprese nelle superfici ad uso ufficio.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di MANFREDONIA - Catasto fabbricati, via "da denominare": Fg. 34 Mn. 805 sub. 2 - P.T cat. D/1 Cab. Elettrica Fg. 34 Mn. 805 sub. 4- P.T cat. A/3 cons. 6 vani sup. cat. ndAbitazione Fg. 34 Mn. 805 sub. 5- P.1 cat. A/3 cons. 6 vani sup. cat. ndAbitazione Fg. 34 Mn. 805 sub. 6- P.1 cat. D/7Opificio	
Comune di MANFREDONIA - Catasto terreni: Fg. 34 Mn. 760 PASCOLO di classe 2 Superficie: 2.435 mq Fg. 34 Mn. 762 PASCOLO di classe 2 Superficie: 1.486 mq	

OPIFICIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.2)	15.963,0 mq	170,0 €/mq	€	2.713.710
UFFICI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.2)	798,0 mq	200,0 €/mq	€	159.600
ABITAZIONE - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.2)	105,0 mq	200,0 €/mq	€	21.000

VALORE STIMATO	€ 2.894.310
-----------------------	--------------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.894.300,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

-
- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, l'estensione, l'ubicazione e le condizioni dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard. In condizioni considerabili di tipo "standard", le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Nel caso dello specifico compendio oggetto di valutazione si ritiene però, considerata la particolare tipologia degli immobili (con riferimento specifico all'estensione, alla struttura ed all'ubicazione degli stessi) di incrementare di un ulteriore 10% la percentuale di riduzione del valore precedentemente indicata, stimabile quindi con una percentuale compresa tra 21 e 25%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 32 e 40%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 40%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **1.736.500,00 €.**

TRIBUNALE DI TREVISO

CONCORDATO SEMPLIFICATO "MANFREPLAST S.P.A. (già DOPLA S.P.A.)" C.S. 1/2023

PERIZIA DI STIMA DI BENI MOBILI

- BENI MOBILI ubicati c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG)

G.D.

dott. Bruno Casciarri



L.G.

dott. Sante Casonato

Treviso, 21 febbraio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA.....	4
1.1	INTRODUZIONE	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI: STIMA BENI MOBILI ubicati c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG)	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
2.2	STIMA DEI BENI	5
2.3.1	INTRODUZIONE	5
2.3.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	5
2.3.3	RIEPILOGO STIMA DEI BENI	6
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	6
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	7
	ALLEGATO 1 Elenco di inventario e Valorizzazione dei BENI MOBILI ubicati c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG).....	9
	ALLEGATO 2 Schede descrittive dei beni elencati e valorizzati in ALLEGATO 1.....	13
2.1	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 1. DELLA LISTA DI INVENTARIO	14
2.2	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 2. DELLA LISTA DI INVENTARIO	15
2.3	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 3. DELLA LISTA DI INVENTARIO	16
2.4	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 4. DELLA LISTA DI INVENTARIO	17
2.5	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 5. DELLA LISTA DI INVENTARIO	18
2.6	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 6. DELLA LISTA DI INVENTARIO	19
2.7	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 7. DELLA LISTA DI INVENTARIO	20
2.8	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 8. DELLA LISTA DI INVENTARIO	21
2.9	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 9. DELLA LISTA DI INVENTARIO	22
2.10	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 10. DELLA LISTA DI INVENTARIO	23
2.11	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 11. DELLA LISTA DI INVENTARIO	24
2.12	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 12. DELLA LISTA DI INVENTARIO	25
2.13	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 13. DELLA LISTA DI INVENTARIO	26
2.14	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 14. DELLA LISTA DI INVENTARIO	27
2.15	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 15. DELLA LISTA DI INVENTARIO	28
2.16	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 16. DELLA LISTA DI INVENTARIO	29
2.17	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 17. DELLA LISTA DI INVENTARIO	30
2.18	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 18. DELLA LISTA DI INVENTARIO	31
2.19	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 19. DELLA LISTA DI INVENTARIO	32
2.20	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 20. DELLA LISTA DI INVENTARIO	33
2.21	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 21. DELLA LISTA DI INVENTARIO	34
2.22	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 22. DELLA LISTA DI INVENTARIO	35
2.23	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 23. DELLA LISTA DI INVENTARIO	36
2.24	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 24. DELLA LISTA DI INVENTARIO	38
2.25	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 25. DELLA LISTA DI INVENTARIO	39
2.26	BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 26. DELLA LISTA DI INVENTARIO	40

2.27 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 27. DELLA LISTA DI INVENTARIO	41
2.28 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 28. DELLA LISTA DI INVENTARIO	42
2.29 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 29. DELLA LISTA DI INVENTARIO	43
2.30 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 30. DELLA LISTA DI INVENTARIO	44
2.31 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 31. DELLA LISTA DI INVENTARIO	45
2.32 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 32. DELLA LISTA DI INVENTARIO	46
2.33 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 33. DELLA LISTA DI INVENTARIO	47
2.34 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 34. DELLA LISTA DI INVENTARIO	48
2.35 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 35. DELLA LISTA DI INVENTARIO	49
2.36 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 36. DELLA LISTA DI INVENTARIO	50
2.37 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 37. DELLA LISTA DI INVENTARIO	52
2.38 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 38. DELLA LISTA DI INVENTARIO	53
2.39 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 39. DELLA LISTA DI INVENTARIO	54
2.40 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 40. DELLA LISTA DI INVENTARIO	55
2.41 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 41. DELLA LISTA DI INVENTARIO	56

1 PREMESSA

1.1 INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore giudiziale del concordato semplificato dott. Sante Casonato dell'aggiornamento della perizia di stima redatta dal sottoscritto e datata 11 gennaio 2023, dei beni mobili indicati di seguito:

- BENI MOBILI ubicati c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG)
Si tratta di linee di produzione, attrezzature, arredamenti, macchinari, impianti specifici, mezzi di trasporto e sollevamento, automezzi.
Si precisa che tali beni sono stati oggetto di rilievo di dettaglio ed analitico durante i sopralluoghi effettuati in data 11 e 12 gennaio 2024.
L'elenco dei beni e la relativa valorizzazione è riportato in ALLEGATO 1.
Si veda invece l'ALLEGATO 2 per le schede di dettaglio con fotografie dei beni.
Si precisa che sono presenti alcuni beni in locazione finanziaria ed in locazione, che saranno evidenziati nel seguito.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà.

2 LE OPERAZIONI PERITALI: STIMA BENI MOBILI ubicati c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo dei beni mobili di valore non trascurabile e/o di significativa presenza ed oggetto appunto della presente stima.

I beni sono ubicati c/o la sede della società in via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG).

2.2 STIMA DEI BENI

2.3.1 INTRODUZIONE

Secondo le indicazioni del liquidatore giudiziale, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore dei beni nelle seguenti tre ipotesi:

- **valutazione del più probabile valore di mercato dei beni** in considerazione delle informazioni disponibili nella lista fornita dal Committente e delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi;
- **valutazione in caso di vendita forzata**, determinando quindi **il più probabile valore di liquidazione dei beni** in caso di vendita forzata ed in considerazione delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi;

2.3.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e con riferimento alla perizia di stima citata in premessa, la valorizzazione dei beni è stata condotta considerando quanto segue:

- si è proceduto ad una verifica della presenza dei beni con aggiornamento di dettaglio di quanto rilevato ed indicato nel precedente perizia indicata in premessa;
- rispetto ai valori già espressi nella perizia citata in premessa, si è proceduto ad una riduzione del valore di entità pari al 15% in considerazione dei seguenti aspetti:
 - della consolidata assenza di operatività aziendale che di fatto rende i macchinari non più in utilizzo e quindi con probabile necessità di procedere ad una manutenzione/aggiornamento degli stessi;
 - della generale riduzione della possibile appetibilità di mercato dei beni stessi per la condizione enunziata al punto precedente, che conducono ad una restrizione della "domanda" potenziale riducendola ad un limitato gruppo di possibili acquirenti disposti a pagare denaro per acquistare i beni nella situazione descritta.

In generale, con riferimento alle modalità ed ai procedimenti di stima precedentemente indicati, si precisa quanto segue:

- nella presente valutazione, non possono essere stabilite e/o certificate eventuali garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento e/o integrità e/o conformità e/o assenza di vizi e difetti dei beni mobili individuati e descritti nei listati d'inventario. Le valutazioni sono state infatti condotte senza poter eseguire prove funzionali complete e/o analisi di dettaglio di prodotti e/o componenti e/o materiali in grado di attestarne la piena funzionalità e rispondenza alle normative vigenti. Le presenti valutazioni sono state pertanto formulate in relazione alla ipotetica individuazione del plausibile stato conservativo e funzionale;
- per tutti i beni non è stato possibile visionare/valutare alcun documento e/o certificazione a corredo dei beni stessi;
- per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di analisi di dettaglio, non è emersa per i beni oggetto della presente perizia/valutazione la presenza di materiali contenenti composti "pericolosi" (es. amianto, composti radioattivi, composti molto tossici, composti letali, ecc.); tutti i beni sono stati quindi valorizzati in assenza di riduzioni di valore legate appunto a tali aspetti;
- tutti i beni indicati sono stati considerati in proprietà, senza però poter effettuare alcuna verifica in merito, ma basandosi sulle informazioni fornite dalla società e trasmesse durante lo svolgimento delle attività inventariali/peritali. In tal modo, detti riferimenti non possono essere considerati come "certificazione" dell'effettivo stato di proprietà/possesso dei beni stessi.

2.3.3 RIEPILOGO STIMA DEI BENI

I beni sono stati stimati con procedimento analitico secondo le modalità precedentemente indicate, con le valutazioni di seguito indicate.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore complessivo dei beni oggetto di stima nell'ipotesi di continuità aziendale, liberi da qualsiasi gravame è pari arrotondato a **2.868.900 €** (di cui 155.000 € in LOCAZIONE e 41.600 € in LOCAZIONE FINANZIARIA).

Per maggiori dettagli in merito alla valorizzazione dei beni, si faccia riferimento all'ALLEGATO 1 ed alle schede descrittive riportate in ALLEGATO 2.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del più probabile valore di mercato di ogni singolo bene in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
I beni oggetto di stima presentano tratti di particolare specificità e, caso di vendita forzata, vengono anche considerati alcuni aspetti peculiari di alcuni dei beni, di seguito indicati e precisati:
 - tipologia ed ampiezza della richiesta del mercato per beni simili,
 - possibilità di reimpiego/riutilizzo in altri ambiti,
 - costi relativi a smontaggio-rimontaggio, certificazioni, manutenzioni e affini,
 - eventuale vendita con i rischi impliciti nella condizione del "visto e piaciuto".
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni.

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione complessivo dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **859.300 €** (di cui 46.500 € in LOCAZIONE e 12.400 € in LOCAZIONE FINANZIARIA).

Per maggiori dettagli in merito alla valorizzazione dei beni, si faccia riferimento all'ALLEGATO 1 ed alle schede descrittive riportate in ALLEGATO 2.

ALLEGATO 1

**Elenco di inventario e Valorizzazione dei BENI MOBILI ubicati
c/o la sede di via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG)**

progr.	Descrizione	Tipologia - Ambito	STIMA VALORE IN CONTINUITA'	STIMA VALORE DI LIQUIDAZIONE	NOTE
1	Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF01	produzione materiali in plastica	117.400 €	35.200 €	-
2	Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF02	produzione materiali in plastica	117.400 €	35.200 €	-
3	Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF03	produzione materiali in plastica	220.000 €	66.000 €	-
4	Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF04	produzione materiali in plastica	176.200 €	52.800 €	-
5	Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF05	produzione materiali in plastica	128.900 €	38.600 €	-
6	Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF07	produzione materiali in plastica	253.400 €	76.000 €	-
6a	Estrusore annesso alla linea MF07	-	41.600 €	12.400 €	Bene in LOCAZIONE FINANZIARIA
7	Impianto INLINE estr-formatrice - MF08	produzione materiali in plastica	169.600 €	50.800 €	-
8	Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF09	produzione materiali in carta	583.000 €	174.900 €	-
9	Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF10	produzione materiali in plastica	142.400 €	42.700 €	-
10	Impianto stoccaggio m. p. e carico automatico -12 silos	produzione materiali in plastica	188.100 €	56.400 €	-
11	N.2 macchine bicchieri KOVRA 1000 (anno 2020), con confezionatrici LF720 (anni 2019 e 2020) denominate M26 e M27	produzione materiali in carta	155.000 €	46.500 €	Bene in locazione con CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENI MOBILI TRA Dopla S.p.A, con sede in, Casale sul Sile (TV) e Sky Paper S.L.U., con sede in Barcelona - Spagna
12	Rigranulatore completo di silos interni	produzione materiali in plastica	38.400 €	11.500 €	-
13	Mulino PS completi di silos interni	produzione materiali in plastica	19.200 €	5.700 €	-
14	Mulino PP completi di silos interni	produzione materiali in plastica	26.800 €	8.000 €	-
15	Impianto di accumulo Pallet Drive-In	logistica/manutenzione/uffici	60.800 €	18.200 €	-
16	impianto di recupero acqua impianti - torre evaporativa e acqua fredda	logistica/manutenzione/uffici	32.000 €	9.600 €	-
17	Impianti di produzione acqua industriale - osmosi	logistica/manutenzione/uffici	32.000 €	9.600 €	-
18	Impianto aspirazione materie prime in depressione PIOVAN	logistica/manutenzione/uffici	19.200 €	5.700 €	-
19	Rulliera e avvolgitore automatico SAX	logistica/manutenzione/uffici	48.000 €	14.400 €	-
20	Pesa a bilico per m.p. in ingresso	logistica/manutenzione/uffici	28.800 €	8.600 €	-
21	Impianti abbattitore polveri OMAR	logistica/manutenzione/uffici	12.800 €	3.800 €	-
22	Impianto produzione aria compressa	logistica/manutenzione/uffici	51.200 €	15.300 €	-
23	Macchine utensili officina meccanica ed elettrica	logistica/manutenzione/uffici	25.600 €	7.600 €	-
24	Impianto trasformazione energia elettrica da M.T a B.T.	logistica/manutenzione/uffici	12.800 €	3.800 €	-
25	Scaffalature magazzino prodotti finiti, ricambi meccanici ed elettrici	logistica/manutenzione/uffici	76.000 €	22.800 €	-
26	Impianto carroponete 10ton	logistica/manutenzione/uffici	19.200 €	5.700 €	-
27	N.8+3 Etichettatrici a servizio della produzione MARKEM-HERMA	logistica/manutenzione/uffici	6.400 €	1.900 €	-
28	Impianto rulliera automatica	logistica/manutenzione/uffici	22.400 €	6.700 €	-
29	Spazzatrice DULEVO	logistica/manutenzione/uffici	4.700 €	1.400 €	-
30	Carrello Elevatore CATERPILLAR	logistica/manutenzione/uffici	4.400 €	1.300 €	-
31	Motospazzatrice DULEVO	logistica/manutenzione/uffici	3.400 €	1.000 €	-

32	Lavasciuga COMOC	logistica/manutenzione/uffici	2.800 €	800 €	-
33	N.5 Transpallet Elettrici CROWM	logistica/manutenzione/uffici	4.800 €	1.400 €	-
34	Arredamento, PC, stampanti ed attrezzatura minuta UFFICIO PRODUZIONE – PIANO PRIMO	logistica/manutenzione/uffici	1.400 €	400 €	-
35	Arredamento, PC, stampanti ed attrezzatura minuta UFFICIO PRODUZIONE – PIANO TERRA	logistica/manutenzione/uffici	1.900 €	500 €	-
36	Arredamento, PC ed attrezzatura minuta PALAZZINI UFFICI – PIANO TERRA (uffici, reception, sala riunione, infermeria e locali accessori)	logistica/manutenzione/uffici	9.400 €	2.800 €	-
37	Arredamento, TV ed attrezzatura minuta PALAZZINI UFFICI – PIANO PRIMO (stanze foresteria e locali comuni)	logistica/manutenzione/uffici	7.400 €	2.200 €	-
38	Arredamento spogliatoi PALAZZINI UFFICI – PIANO TERRA (spogliatoi con accesso dall'esterno e locali accessori)	logistica/manutenzione/uffici	3.600 €	1.000 €	-
39	Pressa CORRA'	Produzione	500 €	100 €	-
40	Vari materiali stoccati all'esterno (tubazioni, pallett ecc...)	Produzione e Logistica	- €	- €	-
41	Beni vari non classificati (tavoli, tavolini, arredi minuti, cassonetti, fusti ecc....)	Produzione e Logistica	- €	- €	-
Totale valore beni			2.868.900 €	859.300 €	-

di cui:

Totale valore beni in LOCAZIONE	155.000 €	46.500 €	-
Totale valore beni in LOCAZIONE FINANZIARIA	41.600 €	12.400 €	-

ALLEGATO 2

**Schede descrittive dei beni elencati e
valorizzati in ALLEGATO 1**

2.1 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 1. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF01 (matricola V1406AK)**
(anno di fabbricazione dei componenti 1999-2022; messa in marcia: 2002):
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amu)
 - Calandra (Amu)
 - Termoformatrice con stampo (TFT)
 - Mulino di macinazione
 - Confezionatrice completa di codice lotto (STS)
 - Etichettatrice (Markem)
 - Incartonatrice (Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.2 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 2. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF02 (piatti) (matricola V1406AL)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2001-2002; messa in marcia: 2002):
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amu)
 - Calandra (Amu)
 - Termoformatrice con stampo (TFT)
 - Mulino di macinazione
 - Confezionatrice completa di codice lotto (STS)
 - Etichettatrice (Markem)
 - Incartonatrice (Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.3 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 3. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF03 - (bicchieri) (matricola: 140)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2001-2002; messa in marcia: 2002):
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amu)
 - Termoformatrice con stampo (WM)
 - Trancia (WM)
 - Mulino di macinazione
 - Bordatrice (TFT)
 - N. 2 Confezionatrici completa di codice lotto (STS - Markem)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (Rencco - Markem)
 - Incartonatrice automatica(Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.4 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 4. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF04 - (bicchieri) (matricola: V1612 AA)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2001-2003; messa in marcia: 2004):
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amut)
 - Termoformatrice con stampo (Amut)
 - Trancia (WM)
 - Mulino di macinazione
 - Bordatrice (Amut)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (STS - Markem)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (Rennco - Markem)
 - Incartonatrice automatica(Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.5 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 5. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF05 - (piatti) (matricola: V1633 AA)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2003. Messa in marcia: 2004)
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amut)
 - Calandra (Amu)
 - Termoformatrice con stampo (TFT)
 - Mulino di macinazione (Tria)
 - N. 2 Confezionatrici completa di codice lotto (STS - Markem)
 - Incartonatrice automatica(Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.6 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 6. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-calanda-formatrice - MF07 – (piatti) (matricola: V4010 AA)**
(anno di fabbricazione dei componenti indicativamente tra il 2010-2018; messa in marcia: 2011):
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Termoformatrice con stampo (OMV)
 - Estrusore (EA 130 AMUT)
 - Calandra (OMV)
 - Mulino di macinazione (Tria)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (TecnoPack - Markem)
 - Incartonatrice automatica(Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente
- Estrusore AMUT EA130 in LOCAZIONE FINANZIARIA (vedasi l'ALLEGATO 1 per i dettagli della stima)

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.7 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 7. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-formatrice - MF08 - (piatti) (matricola: 229)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2005; messa in marcia: 2006)
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (WM)
 - Termoformatrice con stampo (WM)
 - Calandra (WM)
 - Mulino di macinazione (CMG)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (STS - Markem)
 - Incartonatrice automatica(Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.8 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 8. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-formatrice - MF09 – (piatti)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 2014)
 - Gruppo di caricamento e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (OMV)
 - Termoformatrice con stampo (OMV)
 - Mulino di macinazione (TRIA)
 - N. 1 Confezionatrice completa di codice lotto (TECNOPACK)
 - Incartonatrice automatica
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.9 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 9. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto INLINE estr-formatrice-trancia - MF10 - (bicchieri) (matricola: V0122-1)**
(anno di fabbricazione dei componenti: 1996; messa in marcia: 1997)
 - Gruppo di aspirazione e dosaggio di materia prima da silos (Piovan)
 - Estrusore per plastificazione (Amut)
 - Termoformatrice con stampo (TFT)
 - Calandra (TFT)
 - Mulino di macinazione (Tria)
 - Bordatrice (TFT)
 - N. 1 Confezionatrice (STS e TECNOPACK)
 - Incartonatrice manuale e impilatore (Grandi)
 - Componenti accessori

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.10 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 10. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto stoccaggio materie prime e carico automatico - 12 silos con impianto carico-scarico**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.11 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 11. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **N.2 macchine bicchieri KOVRA 1000 (anno 2020), con confezionatrici LF720 (anni 2019 e 2020) denominate M26 e M27**

Note

- Stato di manutenzione: buono
- beni in locazione con CONTRATTO DI LOCAZIONE DI BENI MOBILI TRA Dopla S.p.A, con sede in, Casale sul Sile (TV) e Sky Paper S.L.U., con sede in Barcelona - Spagna (vedasi l'ALLEGATO 1 per i dettagli della stima)



2.12 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 12. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Rigranulatore PRT DCF500HI**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.13 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 13. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Mulino PoliStirolo completo di silos interni**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.14 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 14. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Mulino PoliPropilene completi di silos interni**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.15 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 15. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

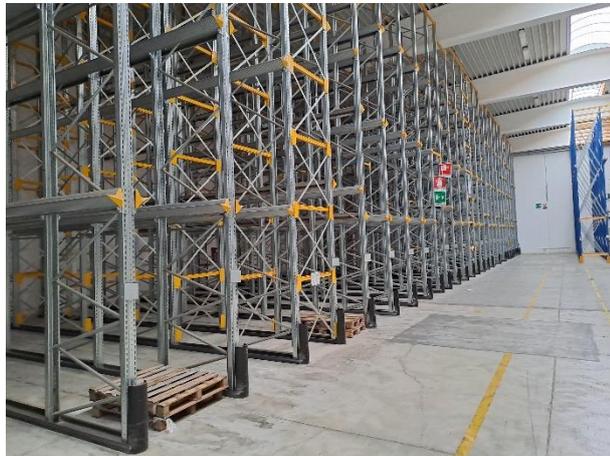
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto di accumulo Pallet Drive-In - Scaffalature prodotti JUNGHEINRICH (anni 2001 e 2018); si segnala la presenza di elementi/moduli smontati ed accatastati esternamente**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.17 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 17. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto di produzione acqua per uso sanitario ed industriale**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.18 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 18. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto aspirazione materie prime in depressione PIOVAN**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.19 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 19. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

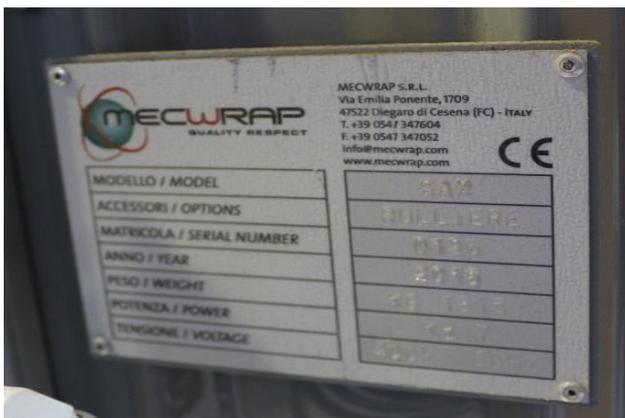
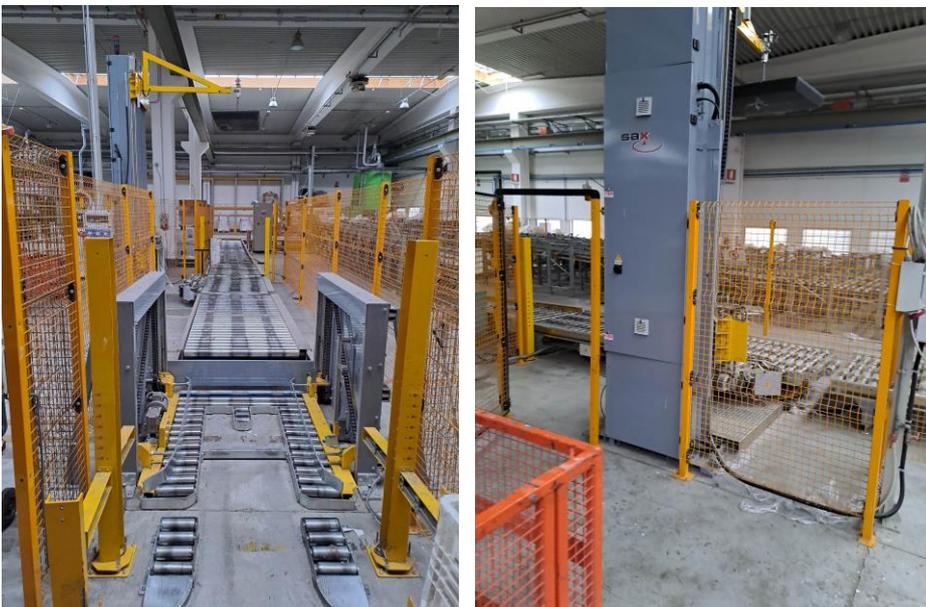
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Rulliera e avvolgitore automatico SAX (2016)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.20 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 20. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Pesa a bilico per m.p. in ingresso**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.21 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 21. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianti abbattitore polveri OMAR con componenti correlate**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.22 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 22. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto produzione aria compressa**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.23 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 23. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Attrezzatura di lavoro officina interna (frese, saldatrici, gru a bandiera, trapani ecc.)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:





2.24 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 24. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto trasformazione energia elettrica da M.T a B.T.**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.25 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 25. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Scaffalature magazzino prodotti finiti, ricambi meccanici ed elettrici, n°2 gruppi di continuità**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



8

2.26 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 26. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto carroponte 10ton**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.27 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 27. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **N.8+3 Etichettatrici a servizio della produzione MARKEM-HERMA**

Note

- Stato di manutenzione: scadente, non funzionanti

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.28 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 28. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

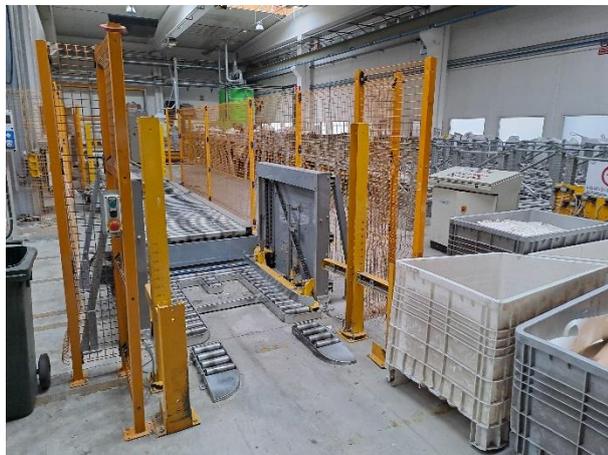
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Impianto rulliera automatica (2007)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.29 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 29. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Spazzatrice DULEVO 1100EH (anno 2017)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.30 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 30. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Carrello Elevatore CATERPILLAR (anno 2001)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.31 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 31. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Motospazzatrice DULEVO 1100EH (anno 2007)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.32 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 32. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Lavasciuga COMOC**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.33 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 33. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

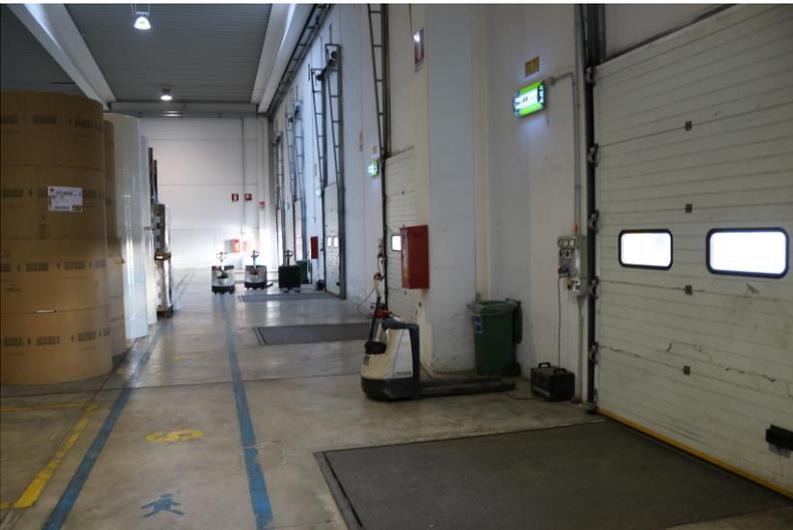
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **N.5 Transpallet Elettrici CROWM**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.34 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 34. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

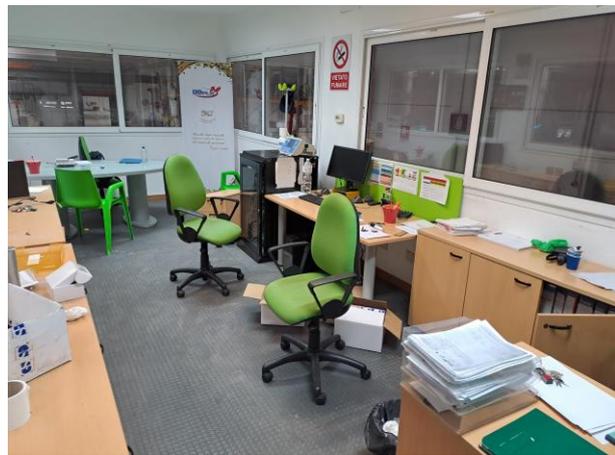
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Arredamento, PC, stampanti ed attrezzatura minuta UFFICIO PRODUZIONE – PIANO PRIMO**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.35 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 35. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

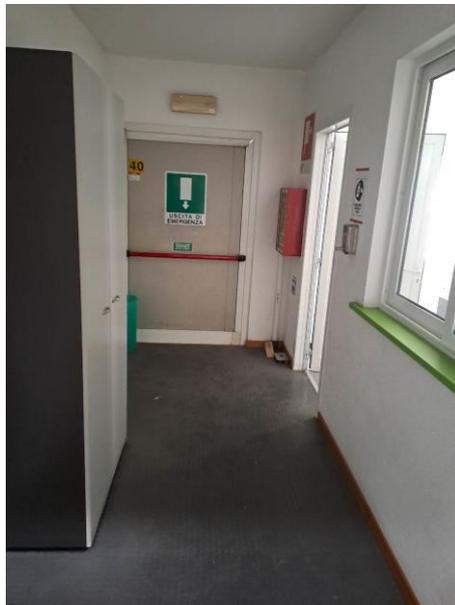
I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Arredamento, PC, stampanti ed attrezzatura minuta UFFICIO PRODUZIONE/MAGAZZINO – PIANO TERRA**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.36 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 36. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Arredamento, PC ed attrezzatura minuta PALAZZINI UFFICI – PIANO TERRA (uffici, reception, sala riunione, infermeria e locali accessori)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:





2.37 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 37. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Arredamento, TV ed attrezzatura minuta PALAZZINI UFFICI – PIANO PRIMO (stanze foresteria e locali comuni)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.38 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 38. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Arredamento spogliatoi PALAZZINI UFFICI – PIANO TERRA (spogliatoi con accesso dall'esterno e locali accessori)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.39 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 39. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Pressa CORRA'**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.40 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 40. DELLA LISTA DI INVENTARIO**Descrizione dei beni**

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- **Vari materiali stoccati all'esterno (tubazioni, pallet ecc...)**

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



2.41 BENI IDENTIFICATI CON PROGRESSIVO 41. DELLA LISTA DI INVENTARIO

Descrizione dei beni

I dati relativi ai beni sono i seguenti:

- Beni vari non classificati (tavoli, tavolini, arredi minuti, cassonetti, fusti ecc....)

Note

- Stato di manutenzione: sufficiente

I beni sono illustrati nella foto seguente:



TRIBUNALE DI TREVISO

CONCORDATO SEMPLIFICATO "MANFREPLAST S.P.A. (già DOPLA S.P.A.)" C.S. 1/2023

PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI

- BENI A MAGAZZINO ubicati c/o compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14- Manfredonia (FG)

G.D.

dott. Bruno Casciarri



L.G.

dott. Sante Casonato

Treviso, 21 febbraio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
1.1	INTRODUZIONE.....	3
2	AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI A MAGAZZINO ubicati c/o il compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14- Manfredonia (FG)	4
2.1	DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE ED AMBITO DI VALUTAZIONE	4
2.2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
2.3	STIMA DEI BENI.....	4
2.3.1	INTRODUZIONE.....	4
2.3.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	4
2.3.3	RIEPILOGO STIMA DEL MAGAZZINO	6
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" IN CONTINUITÀ AZIENDALE	6
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	6
ALLEGATO 1	BENI A MAGAZZINO ubicati c/o compendio ad uso produttivo e magazzino sito via Camillo Olivetti, 14 – Manfredonia (FG).....	9

1 PREMESSA

1.1 INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore giudiziale del concordato semplificato dott. Sante Casonato dell'aggiornamento della perizia di stima redatta dal sottoscritto e datata 11 gennaio 2023, dei beni immobili indicati di seguito:

- BENI A MAGAZZINO ubicati c/o compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14- Manfredonia (FG)

Si precisa che tali beni sono stati dalla stessa azienda indicati, fornendo una lista analitica di beni presenti c/o la sede aziendale.

Nessun bene presente c/o presso terzi è stato evidenziato.

In accordo con il liquidatore giudiziale e considerata la quantità, ubicazione, numerosità dei beni presenti, si precisa che per tali beni si è proceduto considerando come corretti i dati forniti dallo stesso, senza purtroppo poter effettuare verifiche a campione e basandosi quindi, d'accordo con il liquidatore giudiziale, sulla lista di beni fornita.

Tale lista di dettaglio è aggiornata alla data del 11 gennaio 2024 ed il contenuto sintetico è riportato nell'ALLEGATO 1.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà.

2 AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA BENI A MAGAZZINO ubicati c/o il compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14- Manfredonia (FG)

2.1 DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE ED AMBITO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto ha ricevuto dalla società una lista dei beni presenti a magazzino oggetto appunto della presente stima, con descrizione sintetica dei beni, giacenza al 02.05.2023 ed al 11.01.2024, presenza di eventuali marchi apposti sui beni stessi, costo medio ponderato.

2.2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come già indicato in precedenza, i beni oggetto della presente valutazione sono stati indicati dalla società con una lista specifica con la descrizione dei beni stessi.

I beni sono ubicati c/o il compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14- Manfredonia (FG).

In accordo con il liquidatore giudiziale e considerata la quantità, ubicazione e numerosità dei beni presenti, si precisa che per tali beni si è proceduto considerando come corretti i dati forniti dallo stesso, senza purtroppo poter effettuare verifiche a campione e basandosi quindi, d'accordo con il liquidatore giudiziale, sulla lista di beni fornita.

2.3 STIMA DEI BENI

2.3.1 INTRODUZIONE

Secondo le indicazioni del liquidatore giudiziale, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore dei beni nelle seguenti due ipotesi:

- **valutazione del più probabile valore di mercato dei beni** in considerazione delle informazioni disponibili nella lista fornita dal Committente e delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi;
- **valutazione in caso di vendita forzata**, determinando quindi **il più probabile valore di liquidazione dei beni** in caso di vendita forzata ed in considerazione delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi.

2.3.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Si è proceduto con la determinazione del valore dei beni oggetto di stima tramite procedimento analitico indiretto definito come **metodo del costo**, avvalendosi del principio della sostituzione che definisce come valore massimo di un bene, per un investitore prudente e informato, il costo necessario per costruire uno nuovo con utilità equivalente a quella in esame.

La valutazione dei beni a magazzino, in considerazione della qualità e quantità di beni presenti, è stata condotta considerando il costo contabile medio indicato nei tabulati disponibili e derivanti dal sistema gestionale dell'azienda e dal rilievo in loco (riferiti alla data del 11.01.2024).

Si precisa che la valorizzazione del magazzino fornita appunto dal committente è "*a costo medio ponderato*".

Per tali beni si sono presi in esame i principali aspetti caratteristici degli stessi indicati nel tabulato disponibile, apportando di conseguenza al costo medio contabile una riduzione di valore come di seguito indicato:

1. Per i beni a magazzino identificati dalle informazioni presenti nel tabulato fornito dall'azienda come "A MARCHIO DOPLA" o similare, è stato considerato un valore nullo in quanto il bene marchiato si considera non più rivendibile;
2. Per i beni a magazzino identificati dalle informazioni presenti nel tabulato fornito dall'azienda come privi di qualsiasi marchio identificativo, si è proceduto considerando:
 - le quantità correnti, indicate dai tabulati/rilievo effettuato dalla società in data 11.01.2024; a tal proposito si evidenzia che per alcuni beni non è stata indicata la giacenza attuale (mentre è presente indicazione della giacenza al 02 maggio 2023) a causa dell'inaccessibilità dei beni stessi e/o della numerosità dei beni che ne rendeva non possibile il conteggio; per questi ultimi si è quindi considerata come riferimento la giacenza al maggio 2023 adottando un prudenziale coefficiente riduttivo che tenesse conto sia delle eventuali movimentazioni avvenute, sia del potenziale deterioramento dei beni stessi;
 - i valori unitari, determinati con riferimento al "*costo medio ponderato*" presente nei tabulati forniti dalla società applicando un coefficiente riduttivo, riferito anche alla vetustà dei beni stessi.

In generale, con riferimento alle modalità ed al procedimento di stima dei beni a magazzino, si precisa quanto segue:

- nella presente valutazione, non possono essere stabilite e/o certificate eventuali garanzie di alcun tipo sull'integrità e/o conformità e/o assenza di vizi e difetti dei beni individuati e descritti nei listati d'inventario;
- per tutti i beni non è stato possibile visionare/valutare alcun documento e/o certificazione a corredo dei beni stessi;
- la presente perizia/valutazione non considerano l'individuazione di materiali possibilmente assimilabili a scarti/rifiuti; peraltro, non si può tuttavia escludere

totalmente che, anche parte dei materiali e prodotti del magazzino possa eventualmente presentare, al lato pratico, una limitata possibilità di utilizzo e/o commercializzazione, con successiva necessità di parziale trattamento differente e/o rottamazione e/o smaltimento;

- per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di analisi di dettaglio, non è emersa per i beni oggetto della presente perizia/valutazione la presenza di materiali contenenti composti "pericolosi" (es. amianto, composti radioattivi, composti molto tossici, composti letali, ecc.); tutti i beni sono stati quindi valorizzati in assenza di riduzioni di valore legate appunto a tali aspetti;
- tutti i beni indicati sono stati considerati in proprietà, senza però poter effettuare alcuna verifica in merito, ma basandosi sulle informazioni fornite dalla società e trasmesse durante lo svolgimento delle attività inventariali/peritali. In tal modo, detti riferimenti non possono essere considerati come "certificazione" dell'effettivo stato di proprietà/possesso dei beni stessi.

2.3.3 RIEPILOGO STIMA DEL MAGAZZINO

I beni sono stati stimati con procedimento analitico secondo le modalità precedentemente indicate.

Si riporta a seguire la valorizzazione complessiva dei beni. Per maggiori dettagli in merito ai beni presenti, si faccia riferimento all'ALLEGATO 1.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" IN CONTINUITÀ AZIENDALE

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore complessivo dei beni oggetto di stima nell'ipotesi di continuità aziendale, liberi da qualsiasi gravame è pari arrotondato a **38.040,00 €**.

Per maggiori dettagli in merito ai beni presenti, si faccia riferimento all'ALLEGATO 1 (riferito ai beni presenti c/o il compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti, 14 - Manfredonia (FG)).

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo dei beni oggetto di stima, si procede ad una riduzione del più probabile valore di mercato di ogni singolo bene in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del loro mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

-
- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
I bene oggetto di stima presentano tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo la personalizzazione dei beni, la vetustà, la tipologia di beni) e quindi non presentano un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
 - **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni.

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione complessivo dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **11.419,00 €**.

Per maggiori dettagli in merito ai beni presenti, si faccia riferimento all'ALLEGATO 1 (riferito ai beni presenti c/o il compendio ad uso produttivo e magazzino sito in via Camillo Olivetti - Comparto 6 - Lotto B- zona D/46 - Manfredonia (FG)).

ALLEGATO 1

**BENI A MAGAZZINO ubicati c/o compendio ad uso
produttivo e magazzino sito via Camillo Olivetti, 14 -
Manfredonia (FG)**

MAGAZZINO	CATEGORIA CONTABILE	ARTICOLO	Giacenza al 11.01.24	VALORE UNITARIO IN CONTINUITA'	VALORE TOTALE IN CONTINUITA'	VALORE UNITARIO IN LIQUIDAZIONE	VALORE TOTALE IN LIQUIDAZIONE
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	11714 PIATTI FRUTTA D170 25PZ ROSA NEW TERMO !	8.640	0,05 €	459,50 €	0,0160 €	137,85 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80009 SCODELLE QUADRATE 18X18 8PZ QUASINERO!	5.760	0,05 €	303,37 €	0,0158 €	91,01 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80020 SCODELLE QUADRE 18X18 8PZ OTTANIO !	1.830	0,05 €	96,59 €	0,0158 €	28,98 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80022 VASSOI RETT 3SC 33X23 2PZ OTTANIO !	1.950	0,05 €	103,49 €	0,0159 €	31,05 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80024 P. DESSERT QUADRI 18X18 8PZ LAVANDA !	15.360	0,05 €	811,49 €	0,0158 €	243,45 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80025 PIATTI QUADRI 23X23 8PZ LAVANDA !	9.555	0,09 €	833,75 €	0,0262 €	250,13 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80026 SCODELLE QUADRATE 18X18 8PZ LAVANDA !	1.905	0,05 €	100,24 €	0,0158 €	30,07 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80028 VASSOI RETT 3SC 33X23 2PZLAVANDA !	10.635	0,05 €	510,85 €	0,0144 €	153,25 €
410 Manfredonia PF	Pr.Finiti	80056 SCODELLE QUADRATE 18X18 25PZ RED !	3.584	0,18 €	649,80 €	0,0544 €	194,94 €
470 RICAMBI MANFREDONIA	Ricambi	RM00119 CATENA 1/2" DOPPIA DENTATA	3	- €	- €	- €	- €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	BBEST50012 BOB.ESTENS. NEUTRO h.500 macch.	3.100	1,38 €	4.264,00 €	0,4126 €	1.279,20 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT260000 BOB.NEUTRE h.260 mm REFILATE	53	1,20 €	63,93 €	0,3592 €	19,18 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	BBNT270000 BOB.NEUTRE h.270 mm REFILATE 23MY	48	1,42 €	67,27 €	0,4247 €	20,18 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	BBNT285000 BOB.NEUTRE h.285 mm.	32	1,55 €	48,97 €	0,4661 €	14,69 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT320000A BOB.NEUTRE H.320 MM REFILATE 23 MY	179	1,44 €	258,48 €	0,4322 €	77,55 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	BBNT320000A BOB.NEUTRE H.320 MM REFILATE 23 MY	40	1,44 €	57,41 €	0,4322 €	17,22 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT430000 BOB.NEUTRE h.430 mm	16	1,42 €	22,30 €	0,4262 €	6,69 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT460000 BOB.NEUTRE h.460 mm	12	1,34 €	16,59 €	0,4015 €	4,98 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT480000 BOB.NEUTRE h.480 mm	17	1,04 €	17,75 €	0,3114 €	5,32 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT520000 BOB.NEUTRE h.520 mm	10	1,40 €	13,77 €	0,4214 €	4,13 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT620000 BOB.NEUTRE h.620 mm	8	1,29 €	10,07 €	0,3875 €	3,02 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNT720000 BOB.NEUTRE h.720 mm REFILATE	232	1,10 €	255,75 €	0,3313 €	76,73 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH450RF BOB.THR H.450 NEUTRA REFILATA	23	2,95 €	67,67 €	0,8865 €	20,30 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	BBNTTH450RF BOB.THR H.450 NEUTRA REFILATA	3	2,95 €	7,58 €	0,8865 €	2,27 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH500MP BOB.THR H.500 NT MONOP. TIPO BY BOLLORÉ'	17	2,81 €	47,49 €	0,8431 €	14,25 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH510RF BOB.THR H.510 NEUTRA REFILATA	48	3,27 €	155,81 €	0,9799 €	46,74 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH570RF BOB.THR H.570 NEUTRA REFILATA	15	3,28 €	50,23 €	0,9849 €	15,07 €

MAGAZZINO	CATEGORIA CONTABILE	ARTICOLO	Giacenza al 11.01.24	VALORE UNITARIO IN CONTINUITA'	VALORE TOTALE IN CONTINUITA'	VALORE UNITARIO IN LIQUIDAZIONE	VALORE TOTALE IN LIQUIDAZIONE
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH600RF BOB.THR H.600 NEUTRA REFILATA	11	3,28 €	34,76 €	0,9838 €	10,43 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH650RF BOB.THR H.650 NEUTRA REFILATA	39	3,30 €	127,62 €	0,9893 €	38,29 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST02048L BOB.DOPLA MARC 50 BICCH.200ml lunghi	44	1,93 €	85,44 €	0,5799 €	25,63 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST02304 BOB.DISTR.MAN. 50 BICCH.80 CC	12	2,03 €	24,11 €	0,6078 €	7,23 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST02756 BOB.CRAI 100 BICCHIERI 80 CC	9	2,07 €	17,76 €	0,6196 €	5,33 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBNTTH550RF BOB.THR H.550 NEUTRA REFILATA !	23	1,01 €	22,89 €	0,3025 €	6,87 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST02758L BOB.CRAI 50 BICCHIERI 200cc	5	2,26 €	10,16 €	0,6777 €	3,05 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST02765 BOB.DISTR.MAN. 50 BIC.80 CC CLEAR COFFEE	20	- €	- €	- €	- €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	BBST07822 BOB. DOPLA GREEN 50 BICC 3OZ CARTA	52	- €	- €	- €	- €
430 Manfredonia CQ	Mat.Prime	BC0946BCOP BOB CART. LARGH. 946 MM(5OZ) PE+pes PEFC	123	0,70 €	85,81 €	0,2096 €	25,74 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	ETADN15098 ETICH. ADES. NEUT 150x98 2 PISTE MOD.CON	18.384	0,00 €	89,81 €	0,0015 €	26,94 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	ETADN6040TR ETICH.ADES.NEUTRE dim.60 x 40mm TRASP.	27.000	0,00 €	62,64 €	0,0007 €	18,79 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	IBNT292434 IMB.NEUTRO RIF. 292434 B.CARTA/PLA 3OZ	60	0,19 €	11,28 €	0,0564 €	3,38 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT333326 IMB.NEUTRO RIF. 333326 B.CARTA/PLA 12OZ	1.710	0,24 €	410,43 €	0,0720 €	123,13 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT342022 IMB.NEUTRO rif.342022	7.560	0,18 €	1.329,43 €	0,0528 €	398,83 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT351717 IMB.NEUTRO RIF. 351717	6.737	0,16 €	1.053,36 €	0,0469 €	316,01 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT392222 IMB.NEUTRO rif.392222	1.446	0,23 €	326,93 €	0,0678 €	98,08 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT393926 IMB.NEUTRO rif.393926	8.100	0,37 €	2.966,26 €	0,1099 €	889,88 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	IBNT393926 IMB.NEUTRO rif.393926	300	0,37 €	109,86 €	0,1099 €	32,96 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT401835 IMB.NEUTRO RIF.401835	2.509	0,19 €	481,59 €	0,0576 €	144,48 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT402323 IMB.NEUTRO rif.402323	6.100	0,22 €	1.314,61 €	0,0647 €	394,38 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT413750 IMB.NEUTRO rif.413750	1.500	0,49 €	736,25 €	0,1473 €	220,88 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	IBNT413758 IMB.NEUTRO rif.413758	810	0,57 €	463,50 €	0,1717 €	139,05 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT452340 IMB.NEUTRO rif.452340	3.205	0,37 €	1.173,99 €	0,1099 €	352,20 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT492222 IMB.NEUTRO RIF.492222	7.920	0,24 €	1.900,52 €	0,0720 €	570,16 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT492222B IMB.BIANCO RIF.492222	3.100	0,20 €	608,47 €	0,0589 €	182,54 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Imballi	IBNT552222 IMB.NEUTRO RIF.572222	5.100	0,21 €	1.077,68 €	0,0634 €	323,30 €

MAGAZZINO	CATEGORIA CONTABILE	ARTICOLO	Giacenza al 11.01.24	VALORE UNITARIO IN CONTINUITA'	VALORE TOTALE IN CONTINUITA'	VALORE UNITARIO IN LIQUIDAZIONE	VALORE TOTALE IN LIQUIDAZIONE
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	IBNTPLMINI2 IMB. NEUTRO MINI-PALBOX X SEMILAV. CARTA	180	0,48 €	86,49 €	0,1441 €	25,95 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Confezioni	MANIGLIAC MANIGLIA ADESIVA 25 X 400 MM EASY PACK	3.267	0,01 €	34,97 €	0,0032 €	10,49 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Mat.Prime	MSBIAPURO MASTER BIANCO X PS AZZ TIO2 (50 %)	1.130	1,61 €	1.813,88 €	0,4816 €	544,16 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	MSBIAPURO MASTER BIANCO X PS AZZ TIO2 (50 %)	295	1,61 €	473,54 €	0,4816 €	142,06 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Mat.Prime	MSPPB10175 MASTER BIANCO POLIP X " IN LINE "	300	1,64 €	493,55 €	0,4935 €	148,06 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	MSPPB10175 MASTER BIANCO POLIP X " IN LINE "	97	1,64 €	160,38 €	0,4935 €	48,11 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	NSAD051566 NASTRO ADES.STRAPPING 15mmx66mt	865	0,43 €	372,02 €	0,1290 €	111,61 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Imballi	NSADTR1320 NASTRO ADES.TRASP.50x132 NEUTRO	230	0,77 €	176,40 €	0,2303 €	52,92 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLANPAINLI POLIST.ANTIURTO HIPS melt flow (3-4)	163	0,92 €	150,54 €	0,2771 €	45,16 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLCRPAINIE POLIST.CRIST. COESTR/ INIEZ M.F (9-12)	3.229	0,93 €	2.989,95 €	0,2777 €	896,99 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLCRPAINLI POLIST.CRIST.TAGLIO GPPS melt flow (3-4)	163	0,87 €	142,32 €	0,2619 €	42,70 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLMACIBIANCO POLIST. MACINATO BIANCO	820	0,67 €	550,52 €	0,2014 €	165,16 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLMACIMARRONE POLIST.RIGRAN./MACINATO MARRONE OPACO	577	0,97 €	559,78 €	0,2910 €	167,93 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PLMACIROSSO POLIST.RIGRAN./MACINATO ROSSO OPACO	219	1,00 €	217,55 €	0,2987 €	65,27 €
410 Manfredonia PF	Imballi	PLTEPAL PALLET LEGNO 800X1200 EPAL	184	7,42 €	1.366,85 €	2,2249 €	410,05 €
410 Manfredonia PF	-	PLTLPR PALLET LEGNO 800X1200 LPR (ROSSO)	120	- €	- €	- €	- €
410 Manfredonia PF	Imballi	PLTPERDERE PALLET LEGNO 800 X1200 PERDERE	18	4,04 €	72,29 €	1,2116 €	21,69 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PPMACIBIANCO0 POLIPR.RIGRAN./MACINATO BIANCO	942	0,74 €	692,55 €	0,2205 €	207,76 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	PPOM0100 POLIPROP OMOPOL (M.I. 3) NUCLEATO	1.406	0,72 €	1.013,97 €	0,2164 €	304,19 €
490 DOPLA MAG 490 MAPP	Mat.Prime	PPOMCACO3AZ COMPOUND X PP CARBONATO NEUTRO	675	0,38 €	253,41 €	0,1126 €	76,02 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	RIBBON4500A RIBBON TTR 76 X 450 mt. INK IN	240	2,73 €	654,00 €	0,8175 €	196,20 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Confezioni	RIBBON5500 RIBBON TTR 3810 NERO H.55 MM X 600 MT IN	250	3,02 €	755,69 €	0,9068 €	226,71 €
400 DOPLA SPA (MAG.400)	Mat.Prime	ZNST012000 STEARATO DI CALCIO " SP " senza polvere	960	1,27 €	1.214,63 €	0,3796 €	364,39 €
TOTALI					38.064,59 €		11.419,38 €